TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 249/2019/DS-PT
Ngày 01-11-2019
V/v tranh chấp tiền cọc và hợp đồng uỷ quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Văn Tài.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 10 và 01 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 286/2019/TLPT-DS ngày 04/10/2019 về việc "tranh chấp tiền đặt cọc và hợp đồng ủy quyền"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 269/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thế S, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 1/28 khu phố B, phường B, thị xã Th, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Tổ 1, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Th: Ông Nguyễn Đắc Hoàng L, sinh năm 1988; thường trú: Xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: Số 69 đường Nguyễn Văn T, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 15/7/2019); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1945; địa chỉ thường trú: Tổ 1, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án.

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

1. Bà Đỗ Thị Thanh Ng, sinh năm 1980; địa chỉ: A112B khu phố B1, phường B, thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị Thanh Ng: Ông Lê Thế S, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 1/28 khu phố B, phường B, thị xã Th, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/01/2019); có mặt.

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph; địa chỉ: Chợ Q, đường ĐT 746, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ph – chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số 28A/17 khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Lê Thế S là nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh Ng trình bày:

Ngày 15/01/2018, ông Lê Thế S và ông Nguyễn Văn Th có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Lê Thế S đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th phần diện tích đất 250m^2 (10mx25m) trong tổng diện tích đất 297m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 197m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1262, tờ bản đồ 20 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 263516, số vào sổ CH02613 ngày 22/11/2012 đứng tên ông Lê Thế S.

Trong "Giấy nhận cọc" đề ngày 15/01/2018 có thỏa thuận đến ngày 25/02/2018 ông Nguyễn Văn Th phải giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Lê Thế S và ông Lê Thế S phải lo đủ giấy tờ để đến ngày 25/02/2018 hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, vì cho rằng đất của ông Lê Thế S thuộc diện có dấu hiệu phân lô bán nền nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T không đồng ý cấp bản vẽ trích lục thửa đất, do đó hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Ông Lê Thế S có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn Th là nếu không sang tên trên GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Th được thì ông Lê Thế S sẽ làm giấy

ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 250m^2 đã chuyển nhượng nêu trên hoặc ông Lê Thế S sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Th nhưng ông Nguyễn Văn Th đều không đồng ý.

Sau đó, ông Nguyễn Văn Th có nói với ông Lê Thế S là ông Nguyễn Văn Ch - cha của ông Nguyễn Văn Th có thể lo được giấy tờ và xin được trích lục bản vẽ thửa đất, nếu ông Lê Thế S giao bản chính GCNQSDĐ cùng các giấy tờ liên quan thì ông Nguyễn Văn Ch sẽ làm thủ tục xin trích lục địa chính giúp cho ông Lê Thế S nên ông Lê Thế S đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 263516, số vào sổ CH02613 ngày 22/11/2012 đứng tên ông Lê Thế S cho ông Nguyễn Văn Ch để ông Nguyễn Văn Ch làm các thủ tục, xin giấy tờ. Đến tháng 4/2018, ông Nguyễn Văn Ch nói ông Lê Thế S phải làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ch để ông Nguyễn Văn Ch ký tên vào các giấy tờ khi làm thủ tục được thuận tiện. Ngày 06/4/2018 ông Lê Thế S ký giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ch để ông Nguyễn Văn Ch thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất 1262 nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Lê Thế S nhiều lần liên hệ để hỏi ông Nguyễn Văn Ch về việc giấy tờ đã thực hiện xong chưa nhưng ông Nguyễn Văn Ch hẹn lại nhiều lần. Ngày 30/5/2018 ông Lê Thế S gửi thông báo về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn Th và ông Lê Thế S sẽ trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Văn Th, đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Lê Thế S, tuy nhiên ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn Ch không phản hồi yêu cầu của ông Lê Thế S.

Vì vậy, ông Lê Thế S khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Hủy Giấy nhận cọc ngày 15/01/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Lê Thế S. Ông Lê Thế S đồng ý trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đã nhận của ông Nguyễn Văn Th là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

2. Hủy giấy ủy quyền lập ngày 06/4/2018 giữa ông Lê Thế S với ông Nguyễn Văn Ch đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ph công chứng số 2510, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2018. Buộc ông Nguyễn Văn Ch phải trả lại cho ông Lê Thế S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL263516, số vào sổ CH02613 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Lê Thế S ngày 22/11/2012.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Th – ông Nguyễn Đắc Hoàng L trình bày:

Ông Nguyễn Văn Th thừa nhận ngày 15/01/2018 ông Lê Thế S và ông Nguyễn Văn Th có ký "Giấy nhận cọc" đề ngày 15/01/2018 để chuyển nhượng diện tích đất 250m^2 như nguyên đơn trình bày nêu trên. Tại buổi ký hợp đồng đặt cọc ông Lê Thế S yêu cầu ông Nguyễn Văn Th phải đặt cọc 500.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn Th không mang đủ tiền nên chỉ giao cho ông Lê Thế S số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 17/01/2018, ông Nguyễn Văn Th giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng nữa cho ông Lê Thế S cho đủ số tiền mà ông Lê Thế S yêu cầu. Khi giao tiền ông Lê Thế S có ký nhận vào phía sau của tờ "Giấy nhận cọc" ngày 15/01/2018. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn Th đã đặt cọc cho ông Lê Thế S là 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 25/02/2018 sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 25/02/2018 ông Lê Thế S không ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà thông báo qua điện thoại cho ông Nguyễn Văn Th về việc giấy tờ chưa sang tên được nên sẽ chuyển nhượng theo hình thức ký giấy ủy quyền, nghĩa là ông Lê Thế S sẽ ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th toàn quyền quyết định đối với phần đất 250m^2 hoặc là ông Lê Thế S sẽ trả lại số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Th. Ông Nguyễn Văn Th không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Thế S vì giấy nhận cọc ngày 15/01/2018 đã nêu rõ nghĩa vụ của các bên như sau: Nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Th (bên nhận chuyện nhượng) là phải chuẩn bị đủ số tiền nhận chuyển nhượng còn lại để ngày 25/02/2018 giao cho ông Lê Thế S trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu ông Nguyễn Văn Th không giao đủ số tiền còn lại thì ông Nguyễn Văn Th sẽ mất tiền cọc; ngược lại nghĩa vụ của ông Lê Thế S là phải chuẩn bị đủ các giấy tờ cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu đến ngày 25/02/2018 mà ông Lê Thế S thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì sẽ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th gấp đôi số tiền nhận cọc. Vì vậy ông Lê Thế S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 500.000.000 đồng thì ông Nguyễn Văn Th không đồng ý. Ông Nguyễn Văn Th có đơn phản tố buộc ông ông Lê Thế S phải trả cho ông Nguyễn Văn Th số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết với số tiền 500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn Th yêu cầu ông Lê Thế S trả cho ông Nguyễn Văn Th là 1.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Ông Nguyễn Văn Ch thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Th và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thế S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch trả cho ông Lê Thế S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL263516, số vào sổ CH02613 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Lê Thế S ngày 22/11/2012 và yêu cầu hủy Giấy ủy quyền ngày 06/4/2018 giữa ông Lê Thế S với ông Nguyễn Văn Ch đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ph công chứng số 2510, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2018 vì:

+ Hiện nay ông Nguyễn Văn Ch đã hoàn tất các thủ tục theo nội dung của giấy ủy quyền nên không đồng ý hủy giấy ủy quyền;

+ Dựa trên giấy ủy quyền thì ông Nguyễn Văn Ch đã thực hiện các công việc cho ông Lê Thế S và phải tốn các chi phí gồm: thuê người đóng cọc ranh giới đất và tiền vật tư là 10.000.000 đồng; tiền giấy tờ (đo đạc, trích lục bản đồ) khoảng 2.000.000 đồng; tiền công, thù lao ông Nguyễn Văn Ch đi lại để làm giấy tờ cho ông Lê Thế S khoảng 8.000.000 đồng; tổng cộng là 20.000.000 đồng. Nếu ông Lê Thế S yêu cầu hủy giấy ủy quyền thì ông Lê Thế S phải trả số tiền 20.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Ch nhưng ông Nguyễn Văn Ch không có yêu cầu phản tố đối với ông Lê Thế S về việc đòi số tiền trên. Đối với yêu cầu phản tố của Thống thì ông Nguyễn Văn Ch không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Nguyên đơn ông Lê Thế S trình bày về yêu cầu phản tố:*

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Thế S thì ông Lê Thế S không đồng ý vì khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Th hai bên không biết đất vướng vào phân lô bán nền nên UBND phường T cấp giấy xác nhận tình trạng tình bất động sản với nội dung đất không tranh chấp, không vướng phân lô bán nền…, tuy nhiên khi ông Lê Thế S liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T xin trích lục đo đạc thì được trả lời là đất vướng phân lô bán nền, do đó ông Lê Thế S không xin được trích lục đo đạc đối với thửa đất nên không thể làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Th được. Ông Lê Thế S có thông báo cho ông Nguyễn Văn Th biết về việc này và đề nghị với ông Nguyễn Văn Th hoặc là ông Lê Thế S sẽ ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th dưới dạng toàn quyền sử dụng 250m^2 đất hoặc sẽ trả lại tiền cọc đã nhận cho ông Nguyễn Văn Th nhưng ông Nguyễn Văn Th không đồng ý. Ông Lê Thế S xác nhận lỗi không phải của ông Lê Thế S nên không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Văn Th, chỉ đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Sau khi ông Lê Thế S biết được đất vướng phân lô bán nền thì ông Nguyễn Văn Th kêu ông Lê Thế S đưa bản chính GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Ch để xin trích lục đo đạc thì khoảng tháng 2/2018 ông Lê Thế S đã đưa bản chính GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn Ch có hẹn khoảng sau 20 ngày kể từ ngày ông Nguyễn Văn Ch nhận bản chính GCNQSDĐ sẽ xin được trích lục đo đạc cho ông Lê Thế S nhưng hết thời hạn ông Nguyễn Văn Ch hẹn mà vẫn chưa xin được trích lục đo đạc cho ông Lê Thế S. Ông Nguyễn Văn Ch đưa ra những lý do để trì hoãn việc xin trích lục đo đạc. Ông Lê Thế S nhận thấy việc ủy quyền này không có hiệu quả nên từ tháng 4/2018 đến nay đã nhiều lần đến nhà ông Nguyễn Văn Ch yêu cầu trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Lê Thế S nhưng ông Nguyễn Văn Ch không trả. Đối với yêu cầu bồi thường 20.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn Ch, ông Lê Thế S không đồng ý vì ông Lê Thế S không yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch thực hiện các công việc về cắm mốc, cắm ranh… mà ông Nguyễn Văn Ch tự thực hiện. Hơn nữa việc ủy quyền cũng không có thù lao nên ông Lê Thế S không yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch phải bỏ ra các chi phí thực hiện, do đó ông Lê Thế S không đồng ý thanh toán tiền cho ông Nguyễn Văn Ch.

- *Ông Lê Thế S là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh Ng:* Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, do bận công việc đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 19/7/2019, Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thế S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn Ch về việc tranh chấp đặt cọc, hợp đồng ủy quyền như sau:

1.1 Tuyên bố hợp đồng đặt cọc thể hiện bằng "Giấy nhận cọc" ngày 15/01/2018 về việc chuyển nhượng diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 1262, tờ bản đồ 20 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa ông Lê Thế S và ông Nguyễn Văn Th là giao dịch dân sự vô hiệu. Nguyên đơn ông Lê Thế S có trách nhiệm trả lại tiền đặc cọc và tiền lãi suất chậm trả, cụ thể như sau:

+ Tiền đặt cọc: 500.000.000 đồng;

+ Tiền lãi: 67.875.000 đồng;

Tổng cộng là 567.875.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

1.2 Hủy giấy ủy quyền ngày 06/4/2018 giữa ông Lê Thế S với ông Nguyễn Văn Ch đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ph công chứng số 2510, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2018.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thế Sơn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 263516, số vào sổ CH02613 ngày 22/11/2012 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Lê Thế S.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Th về việc buộc nguyên đơn ông Lê Thế S phải bồi thường tiền số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi án tuyên, ngày 29/7/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án (đơn kháng cáo trong hạn luật định).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Văn Th vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Th là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 15/01/2018, giữa ông Lê Thế S và ông Nguyễn Văn Th có ký giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng phần diện tích đất 250m^2 (10mx25m) trong tổng diện tích đất 297m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 197m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1262, tờ bản đồ 20 tại phường T,

thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 263516, số vào sổ CH02613 ngày 22/11/2012 đứng tên ông Lê Thế S. Ông Nguyễn Văn Th đã đặt cọc cho ông Lê Thế S 02 lần với số tiền 500.000.000 đồng. Trong giấy đặt cọc này hai bên thỏa thuận: Đến ngày 25/02/2018 (làm hợp đồng công chứng) nếu không giao đủ số tiền còn lại thì ông Nguyễn Văn Th sẽ bị mất tiền cọc, ngược lại, ông Lê Thế S thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì sẽ hoàn trả gấp đôi tiền cọc. Nếu Nhà nước có những chính sách thay đổi về Luật Đất đai hiện hành làm ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến việc mua bán không thành thì ông Lê Thế S sẽ trả lại tiền cọc và tính lãi suất theo Ngân hàng.

[3] Tuy nhiên, vì đất của ông Lê Thế S thuộc danh sách được liệt kê theo Báo cáo số 2031/BC-UBND ngày 05/9/2016 về kết quả ra soát tình hình tự mở đường đi để phân lô, bán nền nên tạm ngưng thực hiện các giao dịch, do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T không đồng ý cấp bản vẽ trích lục thửa đất. Vì vậy, hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào đúng thời điểm ngày 25/02/2018. Sau đó, ông Lê Thế S có đề nghị với ông Nguyễn Văn Th là nếu không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th được thì ông Lê Thế S sẽ làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 250m^2 đã chuyển nhượng nêu trên hoặc ông Lê Thế S sẽ trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Văn Th nhưng ông Nguyễn Văn Th đều không đồng ý. Ông Nguyễn Văn Th có nói với ông Lê Thế S là ông Nguyễn Văn Ch (cha ông Nguyễn Văn Th) có thể lo được giấy tờ và xin được trích lục bản vẽ thửa đất nên ông Lê Thế S đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch để làm các thủ tục, giấy tờ. Đến ngày 06/4/2018, ông Lê Thế S ký giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ch để ông Nguyễn Văn Ch thực hiện việc lo giấy tờ và xin được trích lục bản vẽ thửa đất.

[4] Ngày 30/5/2018, ông Lê Thế S gửi thông báo về việc yêu cầu hủy đặt cọc với ông Nguyễn Văn Th, hủy ủy quyền với, ông Nguyễn Văn Ch với nội dung ông Lê Thế S sẽ trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Văn Th, đồng thời đề nghị ông Nguyễn Văn Ch trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thế S. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn Ch không phản hồi yêu cầu của ông Lê Thế S.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều xác định đến thời điểm tháng 02/2019, ông Nguyễn Văn Ch đã xin được bản vẽ trích lục thửa đất.

[6] Ngày 28/12/2018, ông Lê Thế S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hủy giấy ủy quyền ngày 06/4/2018, yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Th và đồng ý trả lãi đối với số tiền trên theo lãi suất của Ngân hàng.

[7] Bị đơn ông Nguyễn Văn Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thế S, đồng thời phản tố yêu cầu ông Lê Thế S phải trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thế S và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Th thấy rằng:

[9] Căn cứ Biên bản xác minh của Tòa án ngày 21/6/2019 thì thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 20 tại phường T, thị xã T bị tạm ngưng giao dịch vào thời điểm ngày 25/02/2018. Đây là sự kiện bất khả kháng. Căn cứ Điều 351 Bộ luật Dân sự thì bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự. Đồng thời, sau ngày 25/02/2018, ông Lê Thế S có ký ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ch đi làm thủ tục xin trích lục thửa đất, giấy ủy quyền ngày 06/4/2018 không xác định thời gian hoàn thành công việc nhưng giữa ông Nguyễn Văn Th, ông Lê Thế S không có thỏa thuận nào khác xác định là chờ ông Nguyễn Văn Ch xin trích lục thửa đất xong thì tiếp tục hợp đồng, cũng không có thỏa thuận gia hạn thực hiện thỏa thuận đặt cọc nên có cơ sở xác định thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là đến ngày 25/02/2018. Như đã phân tích ở trên, do việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 25/02/2018 là do sự kiện bất khả kháng nên yêu cầu phản tố về việc phạt cọc 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn Th là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Ngoài ra, căn cứ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc: "Nếu Nhà nước có những chính sách thay đổi về Luật Đất đai hiện hành làm ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến việc mua bán không thành thì ông Lê Thế S sẽ trả lại tiền cọc và tính lãi suất theo Ngân hàng" thì cần buộc ông Lê Thế S trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và trả lãi đối với số tiền trên theo lãi suất Ngân hàng. Tuy nhiên, ông Lê Thế S đã đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và trả lãi đối với số tiền trên nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

[11] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy ủy quyền ngày 06/4/2018 giữa ông Lê Thế S với ông Nguyễn Văn Ch và yêu cầu ông Nguyễn

Văn Ch trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thế S. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận các yêu cầu khởi kiện này của ông Lê Thế S. Ông Nguyễn Văn Ch không có kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[12] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 351 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thế S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn Ch về việc tranh chấp đặt cọc, hợp đồng ủy quyền như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc thể hiện bằng "Giấy nhận cọc" ngày 15/01/2018 về việc chuyển nhượng diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 1262, tờ bản đồ 20 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa ông Lê Thế S và ông Nguyễn Văn Th. Nguyên đơn ông Lê Thế S có trách nhiệm trả lại tiền đặc cọc và tiền lãi suất chậm trả, cụ thể như sau:

+ Tiền đặt cọc: 500.000.000 đồng;

+ Tiền lãi: 67.875.000 đồng;

Tổng cộng là 567.875.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 năm 2015.

1.2 Hủy giấy ủy quyền ngày 06/4/2018 giữa ông Lê Thế S với ông Nguyễn Văn Ch đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ph công chứng số 2510, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2018.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thế Sơn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 263516, số vào sổ CH02613 ngày 22/11/2012 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Lê Thế S.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Th về việc buộc nguyên đơn ông Lê Thế S phải bồi thường tiền số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Thế S phải nộp số tiền 4.293.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai số 0014791 ngày 26/02/2019 và số 0014917 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Ông Lê Thế S còn phải nộp số tiền 3.393.750 đồng (ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th phải nộp số tiền 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0014906 ngày 02/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Ông Nguyễn Văn Th còn phải nộp số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0037074 ngày 02/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng