

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2024/DS-PT

Ngày: 05/3/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**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 Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, 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 281/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Công L, sinh năm 1986. Địa chỉ: M, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976 và/hoặc ông Cao Minh Tuấn K, sinh năm 2001. Địa chỉ: phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông Z có mặt, ông K vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Đình V, sinh năm 1972. Địa chỉ liên lạc: phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Trương T, sinh năm 1977. Địa chỉ liên hệ: phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Ông Phạm Quang C, sinh năm 1989. Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Đình V: Ông Trần Cao

Đại Kỳ Q - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R. Địa chỉ: Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hằng N, chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Đình V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Lê Công L là nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồ Z trình bày:*

Vào ngày 14/4/2021, thông qua Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R, ông Lê Công L và ông Trần Đình V thỏa thuận ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, loại đất nền dự án. Tại thời điểm thỏa thuận bên ông V chưa đủ các điều kiện để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông V cam kết sẽ hoàn thiện các điều kiện cần thiết nên hai bên tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao sản phẩm đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xác lập hợp đồng. Tin tưởng ông V nên ông L có ký 02 hợp đồng cam kết: Hợp đồng cam kết số 02/HĐCKN-LHGF/2021, theo hợp đồng này thì ông L nhận chuyển nhượng đất nền ký hiệu 1E, diện tích 145,04m² (100m² thổ cư) giá chuyển nhượng 1.305.360.000 đồng (Một tỷ, ba trăm lẻ năm triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng cam kết thì ông L đã giao cho ông V 50% giá trị hợp đồng là 652.680.000 đồng; Hợp đồng cam kết số 03/HĐCKN-LHGF/2021 thì ông L nhận chuyển nhượng đất nền ký hiệu 1D diện tích 101,00m² (100m² thổ cư) giá 888.800.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng cam kết thì ông L đã giao cho ông V 50% giá trị hợp đồng là 444.400.000 đồng; Tổng số tiền mà ông L đã giao cho ông V là 1.097.080.000 đồng. Đến nay đã quá thời hạn cam kết nhưng ông V không thực hiện việc chuyển nhượng đất theo cam kết là vi phạm 02 hợp đồng mà ông V và ông L đã ký kết.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng với tiêu đề “*Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” số 02 và 03 ngày 14/4/2021, với lý do bên ông V vi phạm cam kết.

Buộc ông V phải giao trả lại cho ông L số tiền đã nhận của 02 hợp đồng này là 1.097.080.000 đồng. Ông V phải chịu phạt hợp đồng do vi phạm cam kết là 15% giá trị đã thanh toán là 164.562.000 đồng. Ông V phải trả cho ông L tiền lãi chậm thanh toán với mức 9%/năm được tính từ ngày 29/5/2021 cho đến ngày giải quyết vụ án trên với tổng số tiền là 1.261.642.000 đồng.

2. *Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Trần Đình V là bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông V là ông Nguyễn Trương T trình bày:*

Ông V thừa nhận có giao kết “*Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông L như ông L trình bày. Việc ông V giao kết hợp đồng với ông L thông qua Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R (Viết tắt là Công ty P R), tiền khách hàng giao do Công ty P R rồi sau đó Công ty P R chuyển lại cho ông V. Ông V thừa nhận là ông L đã thanh toán số tiền của 02 hợp đồng là 1.097.080.000 đồng như ông L trình bày. Ông V chấp nhận hủy 02 hợp đồng và ông V trả lại cho ông L số tiền mà ông V đã nhận là 1.097.080.000 đồng. Đối với tiền phạt do vi phạm hợp đồng 15% trên tổng số tiền mà ông L đã trả cho ông V là 164.562.000 đồng và tiền chậm trả tính từ ngày 29/5/2021 đến ngày giải quyết vụ án với mức lãi 9%/năm trên tổng số tiền mà ông V chậm trả cho ông L là 1.261.642.000 đồng. Tại biên bản hòa giải, ông V chấp nhận trả lại cho ông L số tiền đã nhận là 1.097.080.000 đồng; Tiền phạt 15% là 164.562.000 đồng; Tiền chậm thực hiện nghĩa vụ là 189.453.693 đồng. Sau đó, ông V có đơn kiến nghị xin miễn toàn bộ tiền phạt và lãi chậm trả với lý do đại dịch Covid giãn cách xã hội, Nhà nước thay đổi chính sách về tách thửa là thuộc trường hợp bất khả kháng được quy định tại Điều 10.3 của hợp đồng “*Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng các bên được loại trừ trách nhiệm bồi thường nếu có thiệt hại xảy ra và thời hạn xảy ra sự kiện bất khả kháng không Th vào thời hạn của hợp đồng....*”. Số tiền 1.097.080.000 đồng mà ông V đã nhận của ông L thì ông V vẫn giữ nguyên quan điểm như biên bản hòa giải, chấp nhận hoàn trả lại cho ông L.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại bản khai ngày 15/7/2023 như sau:

Giữa Công ty P R với ông V có hợp đồng làm nhà phân phối, môi giới dự án, đã nộp tiền ký quỹ với ông V 500.000.000 đồng. Ngoài hợp đồng với ông L thì Công ty P R với ông V còn giao kết với nhiều khách hàng khác. Số tiền mà Công ty P R đã nhận của ông L qua 02 hợp đồng là 1.097.080.000 đồng như ông L trình bày. Theo thỏa thuận với ông V thì Công ty P R đã chuyển giao cho ông V số tiền 742.040.000 đồng, Công ty P R còn giữ lại số tiền 355.040.000 đồng theo hợp đồng giữa ông V với Công ty P R chứ không liên quan gì đến ông L. Công ty P R thực hiện công việc ủy quyền của ông V. Ông V vi phạm hợp đồng do ông V chưa hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện bàn giao sản phẩm, chưa triển khai công việc đúng tiến độ như cam kết. Ông L khởi kiện tranh chấp với ông V thì ông V có trách nhiệm giải quyết với ông L chứ Công ty P R không liên quan gì đến việc ông V vi phạm hợp đồng với ông L.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công L về việc yêu cầu ông Trần Đình V trả lại tiền.

Hủy Hợp đồng cam kết số 02/HĐCKN-LHGF/2021 và Hợp đồng cam kết số 03/HĐCKN-LHGF/2021 cùng ngày 14/4/2021 giữa ông Trần Đình V, ông Lê Công L và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R.

Buộc ông Trần Đình V có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Công L số tiền 1.097.080.000 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm tám mươi ngàn đồng).

Buộc ông Trần Đình V phải thanh toán cho ông Lê Công L số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 164.562.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công L về việc yêu cầu ông Trần Đình V phải trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và thời hạn kháng cáo, quyền kháng cáo.

5. Ngày 14/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Đình V đề ngày 10/8/2023, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng: Ông Trần Đình V chỉ chấp nhận trả lại cho ông Lê Công L khoản tiền 740.440.000 đồng. Ông V không chấp nhận trả cho ông L 356.640.000 đồng và tiền phạt hợp đồng là 164.562.000 đồng hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông Lê Công L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Trần Đình V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình V. Sửa Bản án sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng: Tuyên Hợp đồng số 02 và số 03 vô hiệu, Ông V trả lại cho ông L số tiền đã nhận theo hai hợp đồng là 1.097.080.000 đồng, ông V không phải thanh toán tiền phạt hợp đồng cho ông L số tiền 164.562.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Đình V nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông V đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông V là hợp lệ.

[2]. Ông Lê Công L khởi kiện ông Trần Đình V để yêu cầu hủy hợp đồng cam kết (đặt cọc) và yêu cầu ông V trả lại tiền đặt cọc, tiền phạt do vi phạm hợp đồng và

tiền lãi suất chậm thanh toán. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Ông Trần Đình V vắng mặt nhưng ông V đã ủy quyền cho ông Nguyễn Trương T, ông Phạm Quang C và ông T, ông C có mặt. Bà Trần Thị Hằng N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông V, bà N là phù hợp với các quy định tại các Điều 227, 228 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Ông Lê Công L, ông Trần Đình V, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R (viết tắt là công ty P R) đều thừa nhận vào ngày 14/4/2021 có ký 02 hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là Hợp đồng cam kết) gồm: Hợp đồng cam kết số 02/HĐCKCN-LHGF/2021 và Hợp đồng số 03/HĐCKCN-LHGF/2021. Cả hai hợp đồng này đều có nội dung là ông V chuyển nhượng cho ông L đất nền dự án của ông V. Vì tại thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng thì đất ông V chuyển nhượng chưa đủ các điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định nên hai bên lập hợp đồng cam kết dạng đặt cọc. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ông L giao tiền đặt cọc cho ông V 50% giá trị mỗi hợp đồng thì ông V phải hoàn tất thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L tại Văn phòng công chứng theo quy định và ông V giao đất chuyển nhượng cho ông L (bàn giao sản phẩm). Theo Hợp đồng cam kết số 02/HĐCKCN-LHGF/2021 thì ông V chuyển nhượng cho ông L đất nền ký hiệu 1E diện tích 145,04m² (100m² thổ cư), giá chuyển nhượng là 1.305.360.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng cam kết thì ông L đã giao cho ông V 50% giá trị hợp đồng là 652.680.000 đồng. Hợp đồng cam kết số 03/HĐCKCN-LHGF/2021 thì ông V chuyển nhượng cho ông L đất nền ký hiệu 1D diện tích 101,00m² (100m² thổ cư) giá chuyển nhượng là 888.800.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng này thì ông L đã trả cho ông V 50% giá trị của hợp đồng là 444.400.000 đồng. Tổng số tiền mà ông L đã trả cho ông V theo 02 hợp đồng cam kết này là 652.680.000 đồng + 444.400.000 đồng = 1.097.080.000 đồng. Tại Điều 6 của hợp đồng cam kết có thỏa thuận mức phạt của hợp đồng là 15% trên giá trị bên B thanh toán cho bên A nếu bên nào vi phạm hợp đồng. Tại Điều 4 hợp đồng ghi thời hạn ông V hoàn thành các thủ tục cần thiết để thực hiện hợp đồng là từ 30 ngày đến 45 ngày tính từ ngày 14/4/2021. Tính từ ngày 14/4/2021 đến nay, ông V vẫn chưa hoàn thành các thủ tục cần thiết để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông V chưa bàn giao đất cho ông L. Đây là sự thừa nhận của các đương sự và được thể hiện trong 02 hợp đồng mà ông Lê Công L, ông Trần Đình V, Công ty P R đã ký kết nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông L yêu cầu hủy 02 hợp đồng để buộc ông V trả lại cho ông L số tiền 1.097.080.000 đồng mà ông V đã nhận của ông L và ông V phải chịu tiền phạt theo

thỏa thuận là $1.097.080.000 \text{ đồng} \times 15\% = 164.562.000 \text{ đồng}$ và lãi suất chậm trả của tổng số tiền mà ông V đã nhận của ông L cộng với số tiền phạt mà ông V phải chịu phạt là $1.097.080.000 \text{ đồng} + 164.562.000 \text{ đồng} = 1.261.642.000 \text{ đồng}$ với mức lãi suất 9%/năm được tính từ ngày 29/5/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/8/2023) là 02 năm 02 ngày (làm tròn 02 năm). Số tiền lãi được tính là $1.261.642.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 02 \text{ năm} = 227.095.560 \text{ đồng}$.

Ông V chấp nhận hủy 02 hợp đồng cam kết và ông V trả lại cho ông L số tiền 1.097.080.000 đồng. Ông V không chấp nhận chịu phạt và trả tiền lãi chậm trả cho ông L vì lý do ông V không hoàn thành được thủ tục 02 lô đất để chuyển nhượng cho ông L là thuộc trường hợp bất khả kháng, loại trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Lý do bất khả kháng mà ông V đưa ra là vào thời điểm ký hợp đồng cam kết thì dịch bệnh Covid giãn cách xã hội, Nhà nước thay đổi chính sách về tách thửa nên ông V không tách thửa được. Tại đơn kháng cáo của ông V và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V là ông T, ông C chỉ chấp nhận trả cho ông L 740.440.000 đồng. Đối với số tiền 356.640.000 đồng Công ty P R giữ nên ông V không chấp nhận trả lại cho ông L.

Xét thấy, 02 hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Công L, ông Trần Đình V, Công ty P R ký ngày 14/4/2021 đã quá thời hạn hơn 02 năm nhưng ông V không thực hiện được việc cam kết là xây dựng cơ sở hạ tầng, tách thửa 02 lô đất để chuyển nhượng cho ông L. Ông V cho rằng việc ông V chậm thực hiện nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng vì dịch bệnh và thay đổi chính sách về tách thửa đất là không hợp lý vì: Thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng cam kết từ 30 đến 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cam kết 14/4/2021 thì hết hạn thực hiện hợp đồng là ngày 30/5/2021. Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 phát sinh hiệu lực sau ngày hết hạn thực hiện hợp đồng là 03 tháng 20 ngày; thời hạn thực hiện giãn cách xã hội cũng không nằm trong thời hạn thực hiện hợp đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông L và ông V đều đồng ý hủy 02 hợp đồng cam kết này với lý do không có khả năng thực hiện và ông V vi phạm là điều kiện hủy hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hủy hợp đồng cam kết số 02/HĐCKCN-LHGF/2021 và Hợp đồng cam kết số 03/HĐCKCN-LHGF/2021 cùng ngày 14/4/2021 giữa ông Trần Đình V, ông Lê Công L và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 423, 425 của Bộ luật Dân sự. Tại hai hợp đồng cam kết này thì ông V thỏa thuận để Công ty P R là người nhận tiền từ ông L nên ông L chuyển tiền cho Công ty P R. Việc Công ty P R không đưa cho ông V đủ số tiền 1.097.080.000 đồng không liên quan đến ông L. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V phải trả cho ông L số tiền 1.097.080.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự. Nếu ông V có tranh chấp với Công ty P R thì ông V có quyền khởi kiện Công ty P R bằng một vụ án khác.

Lỗi dẫn đến vi phạm 02 hợp đồng cam kết hoàn toàn thuộc về ông V. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V phải chịu phạt vi phạm theo thỏa thuận trong 02 hợp đồng cam kết này với số tiền 164.562.000 đồng là phù hợp với Điều 10 của 02 hợp đồng cam kết và phù hợp với khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự.

[5]. Đối với yêu cầu của ông L về việc buộc ông V phải chịu lãi suất chậm thanh toán đối với số tiền mà ông V đã nhận của ông L và tiền phạt mà ông V phải chịu, tổng cộng 1.261.642.000 đồng; mức lãi suất 9%/năm tính từ ngày 29/5/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 01/8/2023 là 02 năm thì tại phiên tòa sơ thẩm, ông L rút yêu cầu này đối với ông V. Ông L rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của ông L là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6]. Việc ông V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Dương Thị Thanh H là vợ của ông V, bà Quách Lệ H1, bà Nguyễn Thị Kim P là những người chung dự án với ông V vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì thấy: Hợp đồng cam kết số 02/HĐCKCN-LHGF/2021 và Hợp đồng cam kết số 03/HĐCKCN-LHGF/2021 cùng ngày 14/4/2021 là hợp đồng đặt cọc là cam kết giữa ông V với ông L; bà H, bà H1, bà P không ký vào hai hợp đồng này nên bà H, bà H1, bà P không có nghĩa vụ gì với ông L. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H, bà H1, bà P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc ông V cho rằng quyền, nghĩa vụ của ông L và Công ty P R đối lập nhau nhưng đều ủy quyền cho ông Nguyễn Hồ Z tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì thấy: Trong vụ án này quyền, nghĩa vụ của ông L và Công ty P R không đối lập nhau; hơn nữa khi đưa vụ án ra xét xử thì ông Z đã từ chối làm người đại diện theo ủy quyền của Công ty P R nên không vi phạm thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình V; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[7] Về án phí:

[7.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền mà ông V phải trả cho ông L là 1.261.642.000 đồng. Tiền án phí được tính là 36.000.000 đồng + (461.642.000 đồng x 3%) = 49.849.260 đồng. Ông Lê Công L không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình V không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 68, 92, 227, 228, 244, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 423, 425, 427 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công L đối với ông Trần Đình V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1. Hủy Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/HĐCKCN-LHGF/2021 và Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03/HĐCKCN-LHGF/2021 giữa ông Trần Đình V, ông Lê Công L và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản P R cùng ngày 14/4/2021.

Buộc ông Trần Đình V có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Công L số tiền 1.097.080.000 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm tám mươi ngàn đồng).

Buộc ông Trần Đình V phải thanh toán cho ông Lê Công L số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 164.562.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công L về việc yêu cầu ông Trần Đình V phải trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình V phải chịu 49.849.260 đồng (Bốn mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Lê Công L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông L đã nộp theo Biên lai thu số 0010146 ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông V đã nộp theo Biên lai thu số 0010424 ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân

sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05/3/2024).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu