

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 206/2023/DS-PT.

Ngày: 16-6-2023

V/v: Tranh chấp HĐ đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Ông Đặng Văn Nhữ

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 16 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Quang T, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: số 555 đường N, Phường 02, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: số 555, N, Phường 02, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Cao Thị Tuyết L, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: số 20, Lô D1, khu phố 02, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm: 1956.

3.5. Bà Lê Thị P, sinh năm: 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp Bắc, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

4. *Người làm chứng:* Ông Đặng Thành T, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 18/7/2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/12/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phan Quang T trình bày:

Ông Phan Quang T và ông Nguyễn Quốc T có thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/7/2022. Thửa đất chuyển nhượng là thửa số 36, tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại nông thôn, tổng diện tích là 269.9m², tọa lạc: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 5.783.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, ông T đã chuyển tiền đặt cọc này qua tài khoản của ông Nguyễn Quốc T vào cùng ngày 08/7/2022. Số tiền còn lại là 5.583.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận được giao ngay khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/7/2022. Văn bản có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” này do ông Phan Quang T cung cấp mẫu và vợ ông T viết tay vào nội dung còn trống. Ông T và ông Tuấn thống nhất nên đã đọc kỹ, ký tên và ghi họ tên, ông Đặng Thành T (ông Mít) ký tên người làm chứng vào văn bản đặt cọc.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, ông Tuấn có cung cấp cho ông T bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 36, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc L nên vợ ông T mới có thông tin thửa đất điền vào hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông Nguyễn Quốc T không cho ông T xem bản chính Giấy ủy quyền ngày 10/6/2022, bên ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc L, bên được ủy quyền là Nguyễn Quốc T, ông Lai ủy quyền cho ông Tuấn được nhân danh ông Tuấn thực hiện: Quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, thế chấp thửa đất 36 (pcl); ông Tuấn không thông báo cho ông T nội dung của giấy ủy quyền này. Ông Tuấn cũng không cung cấp thông tin ông cùng ông Nguyễn Hữu T hùn vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 36 (pcl) từ ông Nguyễn Ngọc L. Ông T và ông Tuấn thỏa thuận sau ngày 08/7/2022, ông Tuấn sẽ cung cấp thông tin ông Tuấn có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 36, chuyển nhượng được trong thời gian sớm nhất, trước khi công chứng.

Ngày 12/7/2022, ông Tâm có chụp hình gửi cho ông T hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022, ông Nguyễn Ngọc L là bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T, không có tên ông Tuấn trong cả hai mặt của hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 13/7/2022, vợ chồng ông T đến nhà ông Tuấn báo là ông Tuấn không phải là chủ đất, ông T không muốn mua qua trung gian, phải mua qua chính chủ, ông Tuấn không cung cấp được nhưng cũng không đồng ý trả tiền cọc. Thời điểm này, ông Tuấn vẫn chưa cung cấp giấy ủy quyền ngày 10/6/2022.

Sau khi ông Nguyễn Quốc T đã có Mảnh trích đo địa chính thửa đất số 36 và Thông tin quy hoạch thì ông Tuấn có chụp hình gửi qua zalo cho ông T biết, gửi ngày nào ông T không nhớ, trước ngày ra công chứng 28/7/2022.

Giấy ủy quyền ngày 10/6/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc T không có hiệu lực pháp luật, lý do ủy quyền liên quan đến bất động sản phải là Hợp đồng ủy quyền không phải là Giấy ủy quyền, phải có hai bên ủy quyền và bên được ủy quyền cùng ký tên thì mới đúng quy định.

Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/7/2022 giữa ông T và ông Tuấn là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Quốc T trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, phạt cọc là 800.000.000 đồng. Ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa, ông T rút yêu cầu phạt cọc là 800.000.000 đồng, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Quốc T thống nhất về việc giao kết; nội dung hợp đồng; số tiền đặt cọc; mẫu hợp đồng đặt cọc do ông T cung cấp, vợ ông T là người viết vào nội dung còn thiếu của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/7/2022 giữa ông T và ông Tuấn. Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 36 (pcl), tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại nông thôn, tổng diện tích là 269.9m², tọa lạc: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông T và ông Tuấn thống nhất nên đã đọc kỹ, ký tên và ghi họ tên vào giấy này.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất ông Tuấn có cung cấp cho ông T bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc L, trích lục bản đồ địa chính thửa 36. Ông T và ông Tuấn thỏa thuận sau ngày 08/7/2022, ông Tuấn sẽ cung cấp thông tin ông Tuấn có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 36, chuyển nhượng được trong thời gian sớm nhất, trước khi công chứng.

Ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Ngọc L có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 36 ngày 09/6/2022. Ông Thư và ông Tuấn góp vốn, mỗi bên góp 2.400.000.000 đồng. Ngày 08/7/2022, ông Tuấn không cung cấp cho ông T giấy ủy quyền ngày 10/6/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Lê Thị P cho ông Tuấn vì lúc đó ông Thư đang giữ bản chính Giấy ủy quyền. Ông Tuấn không thông báo cho ông T nội dung của giấy ủy quyền này.

Ông Tâm chụp hình Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022 giữa ông Lai với ông Thư, gửi cho ông T khi nào ông Tuấn không biết. Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022 là chữ của ông Tuấn ghi, được lập thành 02 bản.

Ông Nguyễn Quốc T đã thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc và cung cấp cho ông T: Biên bản kiểm tra hiện trạng đất ngày 05/7/2022 lập để thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc L sang cho ông Phan Quang T và thông tin quy hoạch trước ngày 28/7/2022. Hiện tại ông Tuấn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T.

Ngày 09/8/2022, ông T đã thanh toán xong giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 36 (pcl) cho vợ chồng ông Lai, vợ chồng ông Lai đã giao

thửa đất cho ông Tuấn và hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tháng 9/2022, ông Tuấn được Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 36.

Khi Ủy ban nhân dân xã P hòa giải vụ việc giữa ông T và ông Tuấn thì ông Thư có đưa ra giấy ủy quyền ngày 10/6/2022 nhưng ông T không muốn xem.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Tuấn không đồng ý. Việc góp vốn mua thửa đất số 36, ông Thư và ông Tuấn tự thương lượng giải quyết, không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị P thống nhất trình bày: Ngày 09/6/2022, vợ chồng ông Lai có nhận cọc từ ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Quốc T để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36 (pcl). Sau khi đặt cọc thì ngày 10/6/2022, vợ chồng ông Thư cùng ông Nguyễn Quốc T ký kết Giấy ủy quyền với nội dung ông Lai, bà Phụng ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T được nhân danh ông Tuấn thực hiện: Quản lý, sử dụng, ký chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất, ủy quyền sang cho người thứ ba đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BC 111969, số vào sổ CH 01106 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/7/2010. Đến ngày 09/8/2022, ông Tuấn và vợ chồng ông Lai đến phòng công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tuấn giao hết số tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông Lai giao đất cho ông Tuấn quản lý sử dụng. Việc ông Tuấn nhận cọc của người thứ ba thì vợ chồng ông Lai không có ý kiến vì ông bà không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Số tiền đặt cọc là tài sản chung của ông T và bà T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì đề nghị Tòa án tuyên trả cho cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Tuyết L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày: Ông Thư, ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Ngọc L có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 36 ngày 09/6/2022. Ông Thư và ông Tuấn góp vốn mỗi bên một nửa, ông Thư góp vốn 2.400.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi tên ông Nguyễn Quốc T và tên Nguyễn Hữu T là bên nhận chuyển nhượng.

Giữa ông T và ông Tuấn ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022 thì ông Tuấn có báo cho ông Thư biết sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Ông Thư giao cho ông Tuấn tự quyết định tìm người nhận chuyển nhượng phù hợp với giá mà ông Thư và ông Tuấn thỏa thuận thì đồng ý bán, nên ông Tuấn ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông Thư đồng ý. Ngoài ra ông Thư không biết thông tin gì khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022.

Giấy ủy quyền ngày 10/6/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc T, ông Thư với ông Tuấn thống nhất ông Tuấn đứng bên người nhận ủy quyền, ông Thư giữ bản chính giấy ủy quyền này.

Ngày ông T và ông Tuấn ra Ủy ban nhân dân xã P nhờ giải quyết tranh chấp, ông Thư có đưa hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022 giữa vợ chồng ông Lai và ông Tuấn, ông Thư nhưng vợ chồng ông T không xem; ông Thư xác định ông không đem theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2022 đến vì không ai yêu cầu.

Trong vụ án này, ông Thư thống nhất để ông Tuấn đứng ra thực hiện quyền và nghĩa vụ giải quyết tranh chấp với ông T. Việc góp vốn mua thửa đất số 36, ông Thư và ông Tuấn tự giải quyết, không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng ông Tâm trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Ông Tâm làm môi giới đất đai, ông Tâm đã từng giới thiệu cho ông Tuấn, ông T mua bán đất. Ngày 09/6/2022, ông Lai ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của ông Thư có mặt ông Tuấn và ông Tâm ghi hợp đồng, còn ông Tuấn có ký tên vào hợp đồng hay không thì ông Tâm không nhớ. Còn ông Tuấn có ghi tên ông Tuấn bên nhận chuyển nhượng hay không thì ông Tâm không lưu ý tới. Ông Tâm là người môi giới ông Phan Quang T mua thửa đất số 36 của ông Thư và ông Tuấn, lúc này ông Lai vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/7/2022, ông Tuấn và ông T ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông Tuấn, vợ ông T là người viết hợp đồng, ông Tuấn và ông T ký tên vào hợp đồng, ông Tâm ký tên bên làm chứng nhưng không ghi họ tên. Các bên thống nhất ông Tuấn là người làm thủ tục trích đo, đến phòng công chứng thì hai bên ông T và ông Tuấn cùng cung cấp giấy tờ để công chứng, trách nhiệm làm thủ tục là cả hai bên cùng phối hợp với nhau. Khi chưa ký hợp đồng đặt cọc, ông Tuấn có báo ông T biết là thửa 36 ông Tuấn có hùn vốn mua đất với một người anh không nói tên là ông Thư, ông T cũng đồng ý không có ý kiến gì. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022, không nhớ rõ ngày, ông Tâm có chụp hình mặt trước hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022 giữa ông Lai và ông Thư cho ông T. Ngày chụp hình hợp đồng đặt cọc gửi cho ông T là ngày ông Thư, ông Tuấn chồng tiền thêm cho vợ ông Lai ông Tâm mới lấy hợp đồng đặt cọc chụp hình gửi cho ông T.

Ông Tâm không biết Giấy ủy quyền ngày 10/6/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quốc T. Ngày nào ông Tâm không nhớ, ông T và ông Tuấn có đến Ủy ban nhân dân xã P nhờ giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì có mặt ông Tâm, ông Thư, ông Tuấn. Phía ông Tuấn, ông Thư có đưa ra giấy ủy quyền hay không thì ông Tâm xác định là không thấy. Tại thời điểm đó, ông T báo là không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa yêu cầu ông Tuấn trả tiền cọc lại nhưng ông Tuấn không đồng ý. Ông Tuấn và ông T chưa đưa tiền môi giới cho ông Tâm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 14/03/2023 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 122, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 24 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 10/6/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Áp dụng Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quang T đối với ông Nguyễn Quốc T về việc phạt cọc 800.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Quang T đối với ông Nguyễn Quốc T về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Vô hiệu văn bản viết tay có tiêu đề “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 08/7/2022 giữa ông Phan Quang T và ông Nguyễn Quốc T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quang T đối với ông Nguyễn Quốc T về việc trả lại số tiền đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Quốc T trả cho ông Phan Quang T số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Quốc T phải nộp 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước. Trả lại ông Phan Quang T số tiền tạm ứng án phí là 23.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013259 ngày 27/10/2022, 00111443 ngày 12/12/2022; 0013260 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 20/03/2023, ông Nguyễn Quốc T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Quang T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc T, do ông Nguyễn Quốc T là người đã không tuân thủ theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn là người có lỗi không đồng ý mua đất trong khi ông vẫn thiện chí tiếp tục bán đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người 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: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T thấy rằng, căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải

quyết vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Cao Thị Tuyết L, ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Ngọc L, bà Lê Thị P có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T thấy rằng:

[2.1] Ông T và ông Tuấn thống nhất là ngày 08/7/2022 hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc là để ông Tuấn chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại nông thôn, tổng diện tích 269.9m², đất tọa lạc: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 5.783.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc ông Tuấn có đưa cho ông T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc L đứng tên, trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 36, giấy ủy quyền (tất cả đều là bản sao). Ngày 08/7/2022, ông T đã đặt cọc cho ông Tuấn số tiền 200.000.000 đồng và ông Tuấn thừa nhận đã nhận số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Ông Tuấn ký hợp đồng đặt cọc với ông T là do ngày 10/6/2022, ông Nguyễn Ngọc L, bà Lê Thị P đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T được quản lý, sử dụng, ký chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất, ủy quyền sang cho người thứ ba, đối với thửa đất số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BC 111969, số vào sổ CH 01106 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/7/2010 cho ông Nguyễn Ngọc L, việc ông Lai và bà Phượng ủy quyền cho ông Tuấn có chứng thực ngày 10/6/2022. Ông Lai và bà Phượng đều thống nhất đã ủy quyền cho ông Tuấn với những nội dung trên ngày 10/6/2022, phía ông Tuấn ký hợp đồng đặt cọc với ông T đối với thửa đất số 36 mà ông đã chuyển nhượng cho ông Tuấn thì ông bà đồng ý và cũng không có ý kiến gì.

[2.3] Xét thấy: Ông Tuấn và ông T ký hợp đồng đặt cọc để ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại nông thôn, tổng diện tích 269.9m², tọa lạc: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An trên tinh thần tự nguyện. Quá trình giải quyết vụ án thể hiện tại thời điểm này

ông T đã biết ông Lai là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tài liệu là bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 36 mà ông Tuấn cung cấp cho ông T xem, nhưng ông T vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông Tuấn bởi vì ông Tuấn được ông Lai và bà Phượng ủy quyền cho ông Tuấn được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hẹn ngày tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 28/7/2022. Tuy nhiên, sau khi ông Tuấn và ông T ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 13/7/2022 ông T và bà T (vợ ông T) thông báo với ông Tuấn là không mua đất qua người trung gian là ông Tuấn nữa, mà phải mua từ chính chủ, từ đó ông T yêu cầu ông Tuấn trả lại tiền cọc và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết, do ông T thay đổi không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tuấn nữa nên giữa hai bên không sự thỏa thuận tiếp theo.

[2.4] Xét về lỗi mà các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, các bên đang trong thời gian chờ tới ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 28/7/2022, thì chỉ mới đến ngày 13/7/2022 ông T đã thông báo với ông Tuấn không mua đất nữa (vì ông Tuấn là người trung gian), chỉ đồng ý tiếp tục mua từ chính chủ. Thấy rằng, khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T biết ông Tuấn được ông Lai và bà Phượng ủy quyền chuyển nhượng đất nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc, hiện tại ông Tuấn vẫn có thiện chí đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, đồng thời ông Lai và bà Phượng vẫn đồng ý để ông Tuấn chuyển nhượng đất theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2022, không có tranh chấp gì. Việc ông T thông báo không tiếp tục mua đất nữa trước ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là ông T đã vi phạm khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Tuấn có nội dung *“đến ngày ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hoặc hợp đồng ủy quyền) mà bên B không đồng ý ký kết và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hoặc Hợp đồng ủy quyền) với bên A, thì bên B bị mất số tiền đã đặt cọc cho bên A...”*. Từ đó có căn cứ xác định ông T là người đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Tuấn không có quyền nhận đặt cọc từ ông T vì ông Tuấn chưa là chủ sử dụng thửa đất số 36; đồng thời, ông Tuấn cũng không được chủ sử dụng thửa đất số 36 ủy quyền nhận cọc của người thứ ba. Như vậy, việc ông Tuấn giao kết và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là không phù hợp, nên hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022 bị vô hiệu, nên ông Tuấn là người có lỗi trong hợp đồng này, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như trên và chấp nhận yêu cầu của ông T là không phù hợp, vì khi ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Tuấn, thì ông Tuấn đã được ông Lai và bà Phượng ủy quyền cho ông Tuấn được toàn quyền quản lý và sử dụng và ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông Tuấn được chủ sở hữu quyền sử dụng đất giao quyền được ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đương nhiên ông Tuấn sẽ được thực hiện quyền nhận cọc để tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng (nếu đến ngày hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng ông Tuấn vẫn được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T), do đó việc ông Tuấn ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T là có căn cứ.

Từ những phân tích trên: Xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T là có căn cứ nên được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phan Quang T phải chịu 10.300.000đồng, ông T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013259 ngày 27/10/2022, 0011443 ngày 12/12/2022; 0013260 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Hoàn lại cho ông Phan Quang T số tiền 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 14/03/2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quang T đối với ông Nguyễn Quốc T về việc phạt cọc 800.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quang T đối với ông Nguyễn Quốc T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phan Quang T phải chịu 10.300.000đồng, ông T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013259 ngày 27/10/2022, 0011443 ngày 12/12/2022; 0013260 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Hoàn lại cho ông Phan Quang T số tiền 10.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Tuấn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0011898 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

5. Các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

7. 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, Điều 7, Điều 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. /.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng