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: 191/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 9 - 2023
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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2023, 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 150/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2023/QĐ-PT ngày 17/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1976; Địa chỉ: B P, Phường G, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lưu Hữu T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

Ông Đinh Trung T2, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Số G đường số F, Tổ B, Khu phố C, Phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2 và bà N1: Ông Vũ Đức D, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tòa nhà L Vinhomes G, số B T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2: Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1985; Địa chỉ: E, N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Lưu Hữu T là bị đơn; ông Đinh Trung T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 10/11/2018, bà Nguyễn Thị N và ông Lưu Hữu T đại diện theo uỷ quyền của ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 ký Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, văn bản không được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông T có cung cấp cho bà N Giấy uỷ quyền ngày 09/11/2018 không được công chứng nhưng do tin tưởng nên bà N vẫn đồng ý giao dịch. Đồng thời do bà N đang có mâu thuẫn với chồng nên để tránh rắc rối trong giao dịch, bà N có đưa tên bà Nguyễn Thị P vào bên nhận chuyển nhượng nhưng trên thực tế người nhận chuyển nhượng các thửa đất trên là bà N, còn bà P không có liên quan đến việc giao dịch trên.

Về nội dung các bên thoả thuận trong Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất như sau:

Đối tượng chuyển nhượng: Các thửa đất số 47, 63, 124, 137, 146, 147, tờ bản đồ số 24, tổng diện tích 138.695m^2, xã T, huyện T (nay Thị xã P), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 615493 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/11/2011; số CA 735225 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/10/2015; số CL 952425, số CL 952426 và số CL 952427 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018.

Giá chuyển nhượng thoả thuận là 58.251.900.000 đồng, theo đơn giá 420.000 đồng/m^2; Thời gian thực hiện: Bà Nguyễn Thị N đặt cọc số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngày 10/11/2018. Sau 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bà N phải thanh toán tiếp số tiền 5.000.000.000 đồng. Sau 75 ngày từ ngày ký hợp đồng (đến ngày 24/01/2019), bà N có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại và các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

Về nghĩa vụ các bên: Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không mua sẽ mất số tiền đặt cọc và thanh toán, trường hợp bên chuyển nhượng không bán sẽ phải bồi thường gấp 2 số tiền cọc tương ứng 10.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Bà N đã giao đủ số tiền 10.000.000.000 đồng vào ngày 10/11/2018 và ngày 24/11/2018. Phía ông T đã tiến hành chỉ ranh các thửa đất trên cho bà N.

Đến ngày 27/11/2018, ông T cung cấp cho bà N hợp đồng uỷ quyền số 28791, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ

Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng uỷ quyền 28791) có nội dung ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 ủy quyền cho ông T được toàn quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, đặt cọc hoặc thế chấp … đối với các thửa đất nêu trên. Do đó bà N có yêu cầu ông T lập Biên bản xác nhận giao nhận tiền mua đất ngày 27/11/2018 và ông T có ký xác nhận.

Sau khi ký Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018, bà N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định tại hợp đồng trên, tuy nhiên đến ngày 24/01/2019 (thời hạn công chứng hợp đồng), phía bà N đã liên hệ ông T để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng không liên lạc được.

Đến tháng 6/2019, ông T thông báo với bà N là ông T2 và bà N1 đã huỷ Hợp đồng uỷ quyền 28791 nên ông T không còn quyền và nghĩa vụ gì.

Đồng thời khi bà N xác minh đất được biết trước ngày 24/01/2019 các thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X (gọi tắt là E) để vay tiền nên không thể thực hiện các giao dịch đối với các thửa đất trên.

Do đó bà N xác định ông T là người đại diện uỷ quyền của ông T2, bà N1, đã vi phạm thoả thuận đặt cọc dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng. Do đó ông T và ông T2, bà N1 đã vi phạm Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 về đặt cọc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Tại đơn khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lưu Hữu T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 138.695m^2 đất thuộc các thửa số 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 31/5/2021, bà N có đơn khởi kiện bổ sung như sau:

- Yêu cầu hủy Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018.

- Yêu cầu ông Đinh Trung T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải liên đới không chia phần với ông Lưu Hữu T trả cho bà N số tiền đã đặt cọc là 5.000.000.000 đồng; Buộc ông Đinh Trung T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải liên đới không chia phần với ông Lưu Hữu T bồi thường cho bà N tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng; Buộc ông Đinh Trung T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải liên đới không chia phần với ông Lưu Hữu T trả cho bà N số tiền mà bà N đã thanh toán ngày 24/11/2018 là 5.000.000.000 đồng.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Hữu T trình bày: Ông T xác nhận lời trình bày của bà N về thời gian, địa điểm, nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018. Tuy nhiên về nguyên nhân tranh chấp và lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng ông không đồng ý vì bà N trình bày không đúng, cụ thể như sau:

Vào năm 2018, bà Nguyễn Thị N đã liên hệ ông T hỏi mua đất nên ông T đã liên hệ với ông T2, bà N1, chủ sử dụng đối với các thửa đất số 47, 63, 124, 137, 146, 147, tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và được ông T2, bà N1 chấp nhận uỷ quyền cho ông T giao dịch với bà N.

Ngày 09/11/2018, ông T2 và bà N1 lập Giấy ủy quyền với nội dung ủy quyền cho ông T được quyền chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên. Văn bản trên không được công chứng chứng thực.

Căn cứ Giấy ủy quyền trên, ngày 10/11/2018, giữa ông T và bà N cùng thống nhất ký Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018 với nội dung như bà N đã trình bày, trong đó bên chuyển nhượng do ông T là đại diện ông T2, bà N1 ký kết, phía nhận chuyển nhượng do bà N đại diện cho bà Nguyễn Thị P ký kết. Tuy nhiên thực tế từ thời điểm ký hợp đồng cho đến khi thực hiện các giao dịch, ông T chỉ làm việc với bà N. Phía ông T cũng không nhận được bất kỳ văn bản uỷ quyền nào từ bà P cho bà N. Tại thời điểm giao dịch, ông T đã thông báo cho bà N biết có 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại E1 – Chi nhánh V nhưng bà N không có ý kiến gì.

Sau khi lập hợp đồng trên bà N yêu cầu ông T lập thêm Biên bản thoả thuận về việc đặt cọc tiền mua đất các thửa đất đã nêu ở trên nhưng tổng giá trị giao dịch thay đổi tăng lên thành 70.000.000.000 đồng. Tuy ông T không biết mục đích việc ký hợp đồng mới này nhưng vẫn ký, trên thực tế các bên chỉ thực hiện theo thoả thuận tại Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018 với giá trị chuyển nhượng 58.251.900.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T xác nhận bà N đã giao số tiền 10.000.000.000 đồng, thành hai đợt vào ngày 10/11/2018 số tiền 5.000.000.000 đồng và ngày 24/11/2018 số tiền 5.000.000.000 đồng. Sau đó ông T đã giao toàn bộ số tiền trên cho ông T2, bà N1. Ông T cũng đã chỉ ranh mốc đất cho bà N.

Đến ngày 26/11/2018, ông T2 và bà N1 đã lập Hợp đồng uỷ quyền 28791 với nội dung ủy quyền cho ông Lưu Hữu T được toàn quyền định đoạt các thửa đất số 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông đã giao Hợp đồng ủy quyền trên cho bà N.

Đến ngày 27/11/2018, sau khi ông T giao cho bà N Hợp đồng uỷ quyền 28791, thì phía ông T đã ký xác nhận việc ông đã nhận của bà N số tiền 10.000.000.000 đồng để thực hiện giao dịch các thửa đất trên.

Gần đến thời điểm chuyển nhượng, ông T đã nhiều lần liên hệ với bà N để hoàn tất toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, sang tên cho bên nhận chuyển nhượng đồng thời yêu cầu bà N phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên qua nhiều lần liên hệ, ông T không liên hệ được với bà N.

Vì vậy đến ngày 24/01/2019 (thời hạn công chứng hợp đồng), ông T đã đến Văn phòng C1 để thực hiện hợp đồng theo thoả thuận tuy nhiên bà N không đến. Để chứng minh việc bà N vi phạm hợp đồng, ông T đã lập biên bản có xác nhận ông Nguyễn Thế H1 và ông Đinh Hồng H2 cũng là người biết sự việc trên và đi cùng ông T ra văn phòng công chứng. Tuy nhiên văn bản trên không được xác nhận của Văn phòng C1. Sau đó bà N hẹn ông T đến 19 giờ ngày 27 tết để giải quyết dứt điểm sự việc. Tại buổi làm việc, bà N cho rằng giao dịch không hợp lệ do đất đang thế chấp tại ngân hàng nên muốn chấm dứt hợp đồng nhưng ông T không đồng ý.

Đến ngày 08/6/2019, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 đã ký Hợp đồng về việc huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền số công chứng 10294 TP/CC –

SCC/HĐGD tại Văn phòng C, TP Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng huỷ uỷ quyền số 10294).

Đến khoảng tháng 11/2019, bà N đã tố cáo ông T lên Công an tỉnh B với nội dung ông T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Đến ngày 06/12/2019, sau khi xác minh sự việc Công an tỉnh B đã ra thông báo số 1146/TB – PC 01 ngày 06/12/2019 kết luận vụ việc trên không có dấu hiệu hình sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T có ý kiến như sau:

Ông T tuy là đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 nhưng giữa ông T, ông T3 và bà N1 đã thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền vào ngày 08/6/2019 nên ông T không có thẩm quyền để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Mặt khác, sau khi nhận số tiền 10.000.000.000 đồng của bà N, ông T đã giao toàn bộ số tiền trên cho ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1.

Do đó ông T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà N nêu trên.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Trung T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Đức D trình bày: Xác nhận lời trình bày của bị đơn ông Lưu Hữu T về việc Giấy uỷ quyền ngày 09/11/2018, Hợp đồng uỷ quyền 28791, Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018, Biên bản xác nhận giao nhận tiền mua đất ngày 27/11/2018 là đúng sự thật.

Ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 là chủ sử dụng các thửa đất số 47, 63, 124, 137, 146, 147, tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm giao dịch, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 biết về giao dịch giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lưu Hữu T và đã đồng ý uỷ quyền cho ông T được quyền ký giao dịch chuyển nhượng các thửa đất trên thông qua Giấy uỷ quyền ngày 09/11/2018, Hợp đồng uỷ quyền 28791. Do đó tại thời điểm ký Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018, ông Lưu Hữu T có đầy đủ thẩm quyền đại diện cho ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 ký vào biên bản thỏa thuận trên. Ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 đã nhận số tiền 10.000.000.000 đồng của bà N, từ ông T.

Tuy nhiên do bà N vi phạm hợp đồng đã ký kết nên đến ngày 08/6/2019, ông T2 và bà N1 đã huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền cho ông T theo Hợp đồng huỷ uỷ quyền số 10294.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị N thì ông T2 và bà N1 không đồng ý vì những lý do sau:

1. Bà Nguyễn Thị N không có quyền khởi kiện do bà N chỉ là đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị P.

2. Ông Lưu Hữu T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và trách nhiệm theo Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018.

3. Nguyên đơn đã vi phạm cam kết theo thỏa thuận trên về việc không thực hiện đúng thời gian, ký hợp đồng công chứng và thanh toán tiền đối với Biên bản

thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018 đối với các thửa đất số 47, 63, 124, 137, 146, 147, tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nên theo mục 3, Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018 thì nguyên đơn phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và thanh toán. Do đó yêu cầu khởi kiện trên là không có cơ sở và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N có liên quan đến ông T2 và bà N1.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Lưu Hữu T về: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Huỷ Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất đã lập ngày 10/11/2018 được lập giữa ông Lưu Hữu T với bà Nguyễn Thị N kể từ ngày 27/4/2023.

- Buộc ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền cọc 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng);

- Buộc ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền phạt cọc 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).

- Buộc ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới không chia phần hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).

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

* Ngày 05/5/2023 ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 08/5/2023 ông Lưu Hữu T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Lưu Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lưu Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lưu Hữu T vô hiệu, buộc ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 liên đới trả cho bà Nguyễn Thị

N số tiền 10.000.000.000 đồng, gồm 5.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 5.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lưu Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1:

[1.1] Về quyền khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N xác nhận bà Nguyễn Thị P không liên quan đến vụ án, việc bà N đưa tên bà P vào Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018 giữa bà N và ông T là nhằm mục đích không đưa chồng bà N tham gia giao dịch trong việc làm ăn riêng, số tiền 10.000.000.000 đồng đã giao cho ông T là tiền riêng của bà N, không liên quan đến người nào khác. Lời trình bày này của bà N phù hợp với trình bày của ông T là không biết bà P là ai, không giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất với bà P mà chỉ giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất với bà N, không thể hiện có văn bản uỷ quyền giữa bà P và bà N trong giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T, không có chứng cứ thể hiện việc bà P có liên quan đến việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T. Do vậy bà N có quyền khởi kiện trong vụ án. Ông T2, bà N1 cho rằng bà N không có quyền khởi kiện là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 và bà N1 cho rằng cần xác định ông Trần Văn B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và cần phải triệu tập người làm chứng là ông Đinh Hồng H2, ông Nguyễn Thế H1 tham gia phiên tòa, thấy: Giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất và quá trình thực hiện giao dịch đặt cọc chỉ thể hiện bên đặt cọc chuyển nhượng đất là bà N và bên nhận cọc chuyển nhượng đất là ông T là người đại diện cho ông T2, bà N1 thực hiện giao dịch, ông B ký vào Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018 dưới mục người làm chứng; ông T và ông T2, bà N1 xác nhận số tiền 10.000.000.000 đồng ông T nhận của bà N trong vụ án thì ông T đã giao cho ông T2 và bà N1, không liên quan đến người nào khác, nên ông B không liên quan đến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất trong vụ án. Đối với ông Đinh Hồng H2, ông Nguyễn Thế H1 có ký vào biên bản ngày 24/01/2019 thể hiện việc ông T đã đến Văn phòng C1 nhưng bà N không đến, phía nguyên đơn chỉ xác nhận không đồng ý nội dung văn bản này nên không cần thiết phải triệu tập ông Đinh Hồng H2, ông Nguyễn Thế H1 tham gia giải quyết vụ án.

[1.2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 09/11/2018, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 là người có quyền sử dụng đất thửa số 47, 63, 124, 137, 146, 147, tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã lập Giấy uỷ quyền nội dung uỷ quyền cho ông Lưu Hữu T được quyền chuyển nhượng đối với các thửa đất trên.

Ngày 10/11/2018, bà Nguyễn Thị N và ông Lưu Hữu T đã ký Biên bản thoả thuận về việc đặt cọc tiền mua đất tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nội

dung Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018 thể hiện hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng đối với các thửa đất trên, giá chuyển nhượng là 58.251.900.000 đồng.

Ngày 10/11/2018, bà Nguyễn Thị N đã đặt cọc cho ông T số tiền 5.000.000.000 đồng, ngày 24/11/2018 bà N tiếp tục thanh toán cho ông T số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ngày 26/11/2018, ông T2, bà N1 lập Hợp đồng uỷ quyền công chứng số 28791, nội dung ủy quyền cho ông Lưu Hữu T được quyền định đoạt các thửa đất nêu trên.

Ngày 27/11/2018, ông T cung cấp Hợp đồng uỷ quyền 28791 cho bà N và ký xác nhận việc ông đã nhận của bà N số tiền 10.000.000.000 đồng, ông T đã giao toàn bộ số tiền này cho ông T2 và bà N1.

Ngày 24/01/2019 (thời hạn công chứng hợp đồng), do các bên có tranh chấp nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết.

Ngày 08/6/2019, ông T, ông T2 và bà N1 đã ký văn bản hủy bỏ hợp đồng uỷ quyền số công chứng 10294.

[1.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[1.3.1] Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông T và ông T2, bà N1 thừa nhận ông T là người đại diện theo uỷ quyền của ông T2, bà N1 và toàn quyền định đoạt đối với thửa đất theo Giấy uỷ quyền ngày 09/11/2018, Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/11/2018. Quá trình giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất, ông T thực hiện đúng theo nội dung được uỷ quyền và không có tranh chấp. Căn cứ các Điều 135, 138, 139 Bộ luật dân sự, việc uỷ quyền giữa ông T2, bà N1 và ông T có hiệu lực từ ngày 09/11/2018.

[1.3.2] Đối với yêu cầu huỷ Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018:

Tại Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018, bà N, ông T thoả thuận ngày 24/01/2019 được xem là thời hạn kết thúc hợp đồng, các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Tuy nhiên do các bên phát sinh tranh chấp nên giao dịch không thực hiện được. Theo chứng cứ Toà án thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C1 thể hiện các thửa đất trên đã được ông T2, bà N1 tách thành nhiều thửa mới và ông T2, bà N1 đã chuyển nhượng một phần đất đã thỏa thuận đặt cọc với bà N cho người khác. Do đó, xác định đối tượng để thực hiện hợp đồng đặt cọc đã bị thay đổi dẫn đến không thể thực hiện được nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn.

[1.3.3] Xét lỗi dẫn đến việc huỷ Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất ngày 10/11/2018:

Bà N và ông T đều cho rằng do không liên lạc được với phía bên kia nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Phía ông T cung cấp chứng cứ là biên bản lập ngày 24/01/2019 có ông Đinh Hồng H2, ông Nguyễn Thế H1 là người làm chứng với nội dung thể hiện việc ông T đã đến Văn phòng C1 nhưng bà N không đến. Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018, bà N và ông T không thoả thuận địa điểm ký hợp đồng sẽ được thực hiện tại Văn phòng C1 nên việc ông T cho rằng việc bà N không đến Văn phòng C1 vào ngày 24/01/2019 để xem bà N vi phạm hợp đồng là không có căn cứ.

Ông T2, bà N1 và ông T thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì các thửa đất số 137, 146, 63, 47, tờ bản đồ số 24, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang thế chấp tại Ngân hàng E1 – Chi nhánh V. Lời thừa nhận trên phù hợp với chứng cứ do Toà án thu thập được tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C1 thể hiện các thửa đất trên đã thế chấp ngày 12/4/2018 và xoá thế chấp ngày 08/5/2019.

Tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp "Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này".

Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận ngày 24/01/2019, do diện tích đất thỏa thuận đặt cọc ông T2, bà N1 đang thế chấp tại Ngân hàng E1 nên ông T, bà N1 và ông T2 chỉ được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất đối với các thửa đất trên khi đã giải chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc có văn bản của Ngân hàng E1 đồng ý cho chuyển nhượng theo Khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên diện tích đất trên đã thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/4/2018 và xoá thế chấp ngày 08/5/2019. Ông T, bà N1, ông T2 không cung cấp được văn bản thể hiện Ngân hàng E1 cho phép ông T2, bà N1 được quyền chuyển nhượng các thửa đất trên vào thời điểm các bên thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 24/01/2019) nên ông T và bà N1, ông T2 không có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang bị thế chấp. Vì vậy, trong trường hợp bà N có mặt tại Phòng công chứng vào thời điểm trên thì các bên cũng không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tiền theo cam kết nhưng phía ông T, bà N1, ông T2 không thực hiện việc giải chấp tài sản đang bị thế chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng là đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Đồng thời, trong thời gian các bên đang có tranh chấp nhưng ông T2, bà N1 đã thực hiện thủ tục tách thửa đối với các thửa đất trên thành nhiều thửa mới và chuyển nhượng cho người khác thể hiện việc không thiện chí trong quan hệ giao dịch gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N nên xác định lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng giữa các bên thuộc về ông T, ông T2 và bà N1.

Đối với việc ông T trình bày ngày 08/6/2019 đã huỷ hợp đồng uỷ quyền nên không có nghĩa vụ trong vụ án, thấy: Ngày 08/6/2019, ông T2, bà N1 và ông T đã ký Hợp đồng về việc huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền ngày 26/11/2018. Tuy nhiên ông T là người trực tiếp thực hiện toàn bộ giao dịch với bà N và cũng là người có lỗi dẫn đến giao dịch với bà N bị huỷ. Do vậy việc hủy bỏ hợp đồng uỷ quyền nêu trên

không loại trừ trách nhiệm và nghĩa vụ của ông T trong giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất với bà N.

Từ nhận định trên, xác định lỗi dẫn đến việc huỷ hợp đồng đặt cọc thuộc về ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1.

Căn cứ khoản 1 Điều 139 Bộ luật dân sự quy định "Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện"

Ông T là người đại diện hợp pháp cho ông T2, bà N1 trong giao dịch đặt cọc với bà N vì vậy ông T2, bà N1 phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch đặt cọc do ông T xác lập với bà N. Căn cứ các Điều 288, 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc ông T, ông T2 và bà N1 có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà N tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng.

Đối với số tiền 5.000.000.000 đồng bà N giao cho ông T ngày 24/11/2018: Ngày 24/11/2018 ông T đã nhận tiếp của bà N số tiền 5.000.000.000 đồng nội dung giao nhận tiền đất, ông T đã giao cho ông T2, bà N1 mục đích để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Do hợp đồng đặt cọc trên đã bị huỷ do lỗi của ông T, ông T2 và bà N1 nên buộc ông T, ông T2 và bà N1 có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà N số tiền 5.000.000.000 đồng này.

[2] Chi phí xác minh và sao lục hồ sơ là 5.000.000 đồng: Bà N tự nguyện chịu.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên ông T, ông T2 và bà N1 phải chịu 123.000.000 đồng tương ứng số tiền phải trả cho bà N. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3.2] Bà N không phải chịu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T, ông T2 và bà N1 không được chấp nhận nên ông T, ông T2 và bà N1 phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 92, 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 138, 139, 274, 275, 288, 320, 321, 328, 587 của Bộ Luật dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Lưu Hữu T về: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Hủy Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận và đặt cọc tiền mua đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Lưu Hữu T với bà Nguyễn Thị N.

1.2. Ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà Nguyễn Thị N tiền đặt cọc là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

1.3. Ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà Nguyễn Thị N tiền phạt cọc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

1.4. Ông Lưu Hữu T, ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho bà Nguyễn Thị N tiền chuyển nhượng đất là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

2. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chi phí xác minh và sao lục hồ sơ là 5.000.000 (năm triệu) đồng: Bà N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Lưu Hữu T cùng ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải chịu 123.000.000 (một trăm hai mươi ba triệu) đồng.

4.2. H3 lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005515 ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006575 ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Lưu Hữu T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007118 ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

5.2. Ông Đinh Trung T2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007119 ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm