

Bản án số: 40/2023/DS-PT

Ngày: 10-02-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Hà Chí Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 412/2022/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại*”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 396/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Đình T, sinh năm 1988; tạm trú, phường M, TP M, tỉnh Bình Dương; Vắng mặt

2. Ông Lê Văn Đ. Sinh năm 1986; Địa chỉ: phường I, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Đại diện ủy quyền của ông T và Ông Đ là bà Lê Thị Ng, sinh năm 1986; trú tại: khu phố N, phường Ch, TP Th, TP Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số: 8202 quyền số: 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-8-2022). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng: Luật sư Nguyễn Văn Qu- Luật sư của Chi nhánh Công ty luật hợp danh Quốc Việt. Có mặt

* Bị đơn:

1. Ông Lê Hữu Ph, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

2. Ông Phạm Minh Ch, sinh năm 1988; địa chỉ: Xã Y, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch: ông Phạm Hồng Ph, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp Thanh Phước, xã Tánh Điền, huyện C tỉnh Tây Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch: Luật sư Đình Thái Hoàng- Luật sư của Công ty Luật bảo Nguyên Minh –thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. Có mặt

3. Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1999; địa chỉ: Khu phố B, phường B, TP T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

4. Ông Thái Văn Th, sinh năm 1987; địa chỉ: Xã K, TX L, tỉnh Tiền Giang. Vắng mặt

5. Bà Huỳnh Thùy Tr, sinh năm 1989; địa chỉ: Xã Y, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vắng mặt

6. Ông Nguyễn Song S, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

7. Ông Nguyễn Mạnh G, sinh năm 1972; địa chỉ: phường M, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

Đại diện ủy quyền của ông Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G và bà Huỳnh Thùy Tr là ông Phạm Minh Ch, sinh năm 1988; địa chỉ: Xã Y, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Văn O, sinh năm 1983; trú tại: Ấp Suối Muôn, xã Trí Bình, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

Đại diện ủy quyền của ông O: Anh Trần Hoàng G, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp Bến Cừ, xã Ninh Điền, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 13-10-2022). Có mặt.

Người kháng cáo: ông Phạm Minh Ch, bà Huỳnh Thùy Tr, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Song S, ông Nguyễn Mạnh G, ông Lê Hữu Ph, ông Lê Quốc T1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn O

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Đình T, ông Lê Văn Đ và Đại diện ủy quyền của ông T, ông Đ là bà Lê Thị Ng trình bày:

Ông Phạm Văn O được các ông, bà Lê Hữu Ph, Phạm Minh Ch, Lê Quốc T1, Thái Văn Th, Huỳnh Thùy Tr, Nguyễn Song S và Nguyễn Mạnh G ủy quyền theo các hợp đồng ủy quyền (kèm theo hợp đồng ủy quyền) với nội dung: Được ký hợp đồng đặt cọc; Được ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; Được nhận tiền đặt cọc và có trách nhiệm giao trả số tiền nhận cọc lại cho bên ủy quyền, căn cứ theo các quyền sử dụng đất (QSDĐ) nêu trong hợp đồng ủy quyền. Khi ông O được ủy quyền thì các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc với

ông O về việc chuyển nhượng các phần đất của các ông Phước, ông Ch, ông Tài, ông Thon, bà Trang, ông Toàn và ông Cường. Cụ thể hợp đồng đặc cộc như sau:

Ngày 02-4-2022, chúng tôi và ông Phạm Văn O có ký kết Hợp đồng đặt cộc về việc: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Theo đó, chúng tôi sẽ nhận chuyển nhượng 94 lô đất có diện tích 5m x 48m, có 100% đất ở tại nông thôn nằm trên các thửa đất của các ông, bà: Lê Hữu Ph, Phạm Minh Ch, Lê Quốc T1, Thái Văn Th, Huỳnh Thùy Tr, Nguyễn Song S và Nguyễn Mạnh G như sau:

- Thửa đất số 2750, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-06-2019;

- Thửa đất số 2748 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh;

- Thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR346491; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06023 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-06-2019 mang tên Nguyễn Song S;

- Thửa đất số 2768, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT200935; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06488 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-02-2020 mang tên Phạm Minh Ch;

- Thửa đất số 2769, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT200937; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06490 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 12-02-2020 mang tên Huỳnh Thùy Tr;

- Thửa đất số 2770, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT200938; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06491 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 12-02-2020 mang tên Lê Quốc T1;

- Thửa đất số 2771, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT200939; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06492 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 12-02-2020 mang tên Thái Văn Th;

- Thửa đất số 2772, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT200940; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06493 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 12-02-2020 mang tên Nguyễn Văn Song;

- Thửa đất số 2773, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CT200936; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06489 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 12-02-2020 mang tên Phạm Minh Ch;

- Thừa đất số 2774, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT200941; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06494 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 12-02-2020 mang tên Lê Hữu Ph;

- Thừa đất số 2766, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS305319; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06270 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 03-10-2019 mang tên Nguyễn Song S;

- Thừa đất số 2765, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS305318; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06269 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 03-10-2019 mang tên Huỳnh Thùy Tr.

- Thừa đất số 2764, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS305317; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06268 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 03-10-2019 mang tên Nguyễn Mạnh G;

- Thừa đất số 2763, tờ bản đồ số 5 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS305316; Sổ vào sổ cấp GCN số CS06267 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường cấp ngày 03-10-2019 mang tên Phạm Minh Ch.

Thỏa thuận của các bên khi sang nhượng đất là phân các quyền sử dụng đất trên thành 94 lô. Các lô phải lên thành đất ở nông thôn, giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng/lô; Tổng giá trị hợp đồng: 94 lô x 420.000.000 đồng = 39.480.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi chín tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng*).

Chúng tôi đã đặt cọc cho ông Phạm Văn O số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) bao gồm: 500.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản vào số tài khoản của ông O 5 lần, mỗi lần 300.000.000 đồng (có chứng cứ kèm theo). Chúng tôi thực hiện theo hợp đồng và không vi phạm nghĩa vụ.

Ông Phạm Văn O và các ông bà nêu trên cam kết những thửa đất trên thuộc quyền sử dụng đất của các ông, bà và sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và phân lô đối với các thửa đất nêu trên thành 94 lô đất nền để thực hiện việc chuyển nhượng cho chúng tôi.

Các bên thỏa thuận thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông O cùng các ông, bà phải hoàn tất việc ra đủ giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và TSK gắn liền với đất cho 15 lô đầu tiên. Các lô còn lại sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng khi có Giấy chứng nhận. Đến ngày 17/5/2022 là thời điểm ra công chứng như đã thỏa thuận nhưng không liên lạc được với ông O và các ông, bà. Sau đó, ông O cùng các ông, bà Lê Hữu Ph, Phạm Minh Ch, Lê Quốc

T1, Thái Văn Th, Huỳnh Thùy Tr, Nguyễn Song S và Nguyễn Mạnh G đã chuyển nhượng những phần đất trên cho người khác.

Do các ông bà nêu trên ủy quyền cho ông O nhận cọc và đã vi phạm thời hạn thực hiện và không thực hiện, đơn phương chấm dứt hợp đồng làm thiệt hại đến kinh tế của chúng tôi quá lớn nên chúng tôi khởi kiện yêu cầu các ông bà Lê Hữu Ph, Phạm Minh Ch, Lê Quốc T1, Thái Văn Th, Huỳnh Thùy Tr, Nguyễn Song S, Nguyễn Mạnh G cùng có trách nhiệm trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và bồi thường theo cam kết là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Tổng số tiền yêu cầu phải trả là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, đã trả 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng còn phải trả là 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

- Bị đơn ông Phạm Minh Ch đại diện ủy quyền của các ông Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G và bà Huỳnh Thùy Tr trình bày:

Ông chỉ biết ông Phạm Văn O và có giao dịch làm ăn với ông O. Chúng tôi có ủy quyền cho ông O nhận tiền đặt cọc bán các phần đất nêu trên. Các phần đất mà ông O nhận tiền đặt cọc chúng tôi đã bán lại cho ông O. Việc ông O nhận tiền cọc và giao dịch mua bán với ông T và ông Đ các ông, bà không biết, không liên quan. Hiện các phần đất trên các ông, bà đã chuyển nhượng cho người khác xong. Được biết Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Phong tỏa tài sản của chúng tôi là 03 phần đất còn lại đã làm thủ tục chuyển nhượng Công chứng chờ cấp giấy nhưng hiện nay mọi thủ tục bị ngưng không chuyển nhượng được ảnh hưởng đến quyền lợi của chúng tôi. Các ông, bà yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Các ông bà không đồng ý trả số tiền theo nguyên đơn yêu cầu, ông O là người nhận tiền nên ông O có trách nhiệm trả và giải quyết vấn đề này, các ông, bà không liên quan.

* Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn O trình bày

Ông có quen biết với ông T và ông Đ qua môi giới làm ăn và có chuyển nhượng đất được các ông bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, bà Huỳnh Thùy Tr, ông Phạm Minh Ch ủy quyền giao dịch mua bán các phần đất nêu trên. Ngày 02-4-2022 ông O và ông T, ông Đ tiến hành ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 14 phần đất tổng giá trị chuyển nhượng là 39.000.000.000 (ba mươi chín tỷ) đồng, đặt cọc trước 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Thỏa thuận toàn bộ diện tích chuyển nhượng trên phải chuyển mục đích sử dụng qua đất thổ cư và tách thửa với diện tích là ngang 5m, dài hết đất cho bên mua là ông T và ông Đ theo lộ trình và thời gian phù hợp. Nhưng sau đó thì Văn phòng thông báo tạm thời chưa tách thửa được nên không thể làm thủ tục theo đúng thời gian thỏa thuận được. Sau khi biết được tình hình trên thì ông O có thông báo và thương lượng với ông T, ông Đ để giải quyết việc chuyển nhượng giữa hai bên thống nhất trả lại tiền cọc đã giao là 2 tỷ đồng, đã trả được 500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao trước

ngày 01-6-2022 nhưng chưa đến hạn thì bên ông T, ông Đ đã đăng trên mạng xã hội những thông tin sai lệch ảnh hưởng đến uy tín và danh dự trên thương trường làm ăn nên mới ngưng việc giao trả tiền cọc. Hiện còn nợ tiền cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Do trước đó các bên có thỏa thuận nên không vi phạm, không đồng ý phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, 119, 138, 139 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự. 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ đối với các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr.

Buộc các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo đề ngày 12 tháng 10 năm 2022 của các ông Phạm Minh Ch, bà Huỳnh Thùy Tr, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Song S, ông Nguyễn Mạnh G, ông Lê Hữu Ph, ông Lê Quốc T1 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 13 tháng 10 năm 2022 của ông Phạm Văn O yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại.

Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện của ông Ch (ông Ch là người đại diện cho các bị đơn): Hợp đồng đặt cọc ngày 02-4-2022, theo nguyên đơn cho rằng được ký kết trên cơ sở các hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên từng hợp đồng ủy quyền là độc lập với nhau, trong đó phần của ông Ch chỉ có 03 thửa, nhưng hợp đồng đặt cọc là 14 thửa đất. Ông O ký là vượt phạm vi ủy quyền của các chủ sử dụng đất. Mặt khác có 7 chủ đất ủy quyền cho ông O 12 thửa đất, nhưng ông O lại ký hợp đồng với nguyên đơn là 14 thửa đất, số diện tích trong hợp đồng đặt cọc cũng vượt so với diện tích của 12 thửa đất được ủy quyền. Từ đó khẳng định hợp đồng đặt cọc giữa ông O với ông T, ông Đ là hoàn toàn trái với nội dung của hợp đồng ủy quyền và trái quy định của pháp luật; nguyên đơn cũng không chứng minh được lỗi trong hợp đồng đặt cọc thuộc về ai, lỗi đến đâu mà Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông Ch liên đới với ông Phước, ông Toàn, ông Tài, ông Thon, ông Cường và bà Trang

bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Ch và các bị đơn, sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Khẳng định hợp đồng đặt cọc lập ngày 02-4-2022 là hợp pháp. Việc bị đơn cho rằng ủy quyền có 12 thửa đất, nhưng khi hợp đồng đặt cọc là 14 thửa, việc này thì theo lời trình bày của ông Phan Bá Tùng ông có đứng tên hộ cho ông Ch, ông Phước 02 thửa đất 2748, 2750 nên 02 thửa đất này thực chất cũng là của ông Ch, ông Phước; về nội dung ủy quyền thì ông O chỉ có trách nhiệm ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc và giao lại cho các chủ đất. Thực tế ông O đã nhận tiền cọc rồi, còn việc có giao cho các chủ đất hay không là quan hệ giữa các chủ đất với ông O, nên các bị đơn là người có trách nhiệm bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn. Mặt khác tại bản tường trình của ông Ch (BL 166) thể hiện các thửa đất 2768, 2763, 2773 là của ông Ch, nhưng ông Ch là người ra Phòng công chứng Kiều Châu để ký chuyển nhượng các thửa đất không phải thuộc quyền sử dụng đất của ông, cụ thể là các thửa 2769, 2770, 2771 vào ngày 12-5-2022 và các thửa 2764, 2766, 2774 (thửa 2774 đã tách thành 05 thửa) vào ngày 31-5-2022; đến ngày 23-6-2022 ông Ch tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 2765. Từ đó cho thấy các thửa đất trong hợp đồng đặt cọc thực tế là thuộc quyền sử dụng của ông Ch. Trong hợp đồng đặt cọc thiếu thông tin 02 thửa 2748, 2750 là thiếu sót, nhưng đã thể hiện ý chí của các chủ đất.

Việc bị đơn và ông O cho rằng sau khi không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông O có thông báo cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh, việc ông O trả trước 500.000.000 đồng là nhằm xoa dịu để kéo dài thời gian, hoàn toàn không có thỏa thuận nào với ông O.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ y bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Theo nội dung của 07 hợp đồng ủy quyền của các chủ quyền sử dụng đất cho ông O được ký kết, có công chứng thể hiện ông O được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng đặt cọc, được nhận tiền cọc và có nghĩa vụ giao lại cho các chủ đất. Sau khi nhận tiền cọc mà ông O và các chủ đất không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận mà lại thực hiện chuyển nhượng cho những người khác, trong khi hợp đồng đặt cọc chưa được hủy bỏ là vi phạm Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Việc các bị đơn (chủ đất) cho rằng không biết Học ký hợp đồng đặt cọc với ông T, ông Đ là không đúng, vì trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông O có

thông báo nội dung ký kết cho các chủ đất biết (tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của ông O cũng xác nhận điều này). Ông O có trả tiền cọc cho nguyên đơn được 500.000.000 đồng, nên số tiền còn lại và phần bồi thường cọc các bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm ngày 28-9- 2022; ngày 12-10-2022 ông Phạm Minh Ch, bà Huỳnh Thùy Tr, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Song S, ông Nguyễn Mạnh G, ông Lê Hữu Ph, ông Lê Quốc T1 có đơn kháng cáo; ngày 13-10-2022 ông Phạm Văn O có đơn kháng cáo; có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Xét thấy việc kháng cáo là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Việc tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Phan Bá Tùng vào tham gia tố tụng, xét thấy: Ông Tùng là người làm công cho ông Lê Hữu Ph, ông Phước và ông Chát có nhờ ông đứng hộ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 02 thửa 2748, 2750 nhưng thực tế không có đất cũng không biết đất ở đâu. Xét thấy vụ án không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Tùng, nên cấp sơ thẩm không đưa ông Tùng vào tham gia tố tụng là không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích pháp của ông Tùng.

[2] Xét kháng cáo thấy rằng:

[2.1]. Hình thức hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 02-4-2022 giữa các ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ với ông Phạm Văn O là hợp đồng được lập thành văn bản. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Phạm Văn O được các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr (gọi tắt là các ông, bà) ủy quyền theo các hợp đồng ủy quyền đã ký tại Văn phòng Công chứng Kiêu Thị Huyền Châu, hợp đồng đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên phù hợp theo quy định tại Điều 117, 119 và 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là 14 thửa đất số 2748; 2750; 2751; 2768; 2769; 2770; 2771; 2772; 2773; 2774; 2766; 2765; 2764 và 2763, tờ bản đồ số 05 được nêu trong hợp đồng đặt cọc. Các thửa đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, được nêu trong hợp đồng đặt cọc. Các đối tượng của hợp đồng giao dịch là có thật. Thời điểm giao kết hợp đồng quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1, Điều 188 Luật đất đai. Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực từ thời điểm các bên ký kết và được thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau theo cam kết quy

định, thỏa thuận trong hợp đồng. Ông O được ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc theo các thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà nên hợp đồng đặt cọc là đúng theo phạm vi ủy quyền không vượt quá phạm vi ủy quyền.

[2.3] Về thực hiện hợp đồng: Mục đích của các bên thực hiện việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 14 thửa đất nêu trên. Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các ông T, ông Đ với Học là trên cơ sở ông O được các ông, bà ông Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr ủy quyền theo các hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Văn O. Theo nội dung các hợp đồng ủy quyền trên thì các ông, bà chỉ ủy quyền cho ông O nhận tiền cọc và giao lại cho các ông bà để bán các phần đất nêu trong hợp đồng đặt cọc. Ông O đại diện ủy quyền nhận tiền cọc xong các ông, bà không thực hiện việc sang nhượng theo đúng thời gian như hợp đồng đã ký kết mà sang nhượng các phần đất nêu trên cho người khác, khi đến hạn không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T, ông Đ là vi phạm tại Điều 2 của hợp đồng do lỗi hoàn toàn của các ông, bà và ông O nên các ông bà phải chịu trách nhiệm về lỗi của mình gây ra. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền đã nhận. Đến hạn ông O cùng các ông, bà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng các thửa đất nêu trên mà các ông, bà lại chuyển nhượng cho nhiều người khác mà không thông báo cho ông T, ông Đ biết là vi phạm điều khoản đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc. Các ông, bà cho rằng việc ông O ký hợp đồng đặt cọc với ông T, ông Đ các ông không biết là không đúng, vì đối tượng của hợp đồng đặt cọc là các quyền sử dụng đất, là tài sản của các ông, bà buộc phải biết để đảm bảo quyền lợi ích của chính các ông, bà. Ông O cho rằng đã thông báo cho các ông, bà về nội dung thỏa thuận với ông T, ông Đ trong hợp đồng đặt cọc. Việc các ông, bà và ông O không thực hiện theo nội dung của hợp đồng đặt cọc là vi phạm do lỗi hoàn toàn của các ông, bà và ông O, vì ông O chỉ là người được ủy quyền không phải là chủ tài sản và đối tượng để giao dịch. Việc không chuyển nhượng được các phần đất nêu trên, ông O có thông báo cho ông T, ông Đ lý do là không thực hiện việc tách thửa được nên ông không vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông O không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác khi ông O cùng các chủ quyền sử dụng đất chuyển nhượng đất cho người khác đã tách thửa được 15 lô, trong đó có thửa đất 2774 của ông Phước được tách thành 05 thửa. Nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét lời trình bày của ông O

Ông T, ông Đ đã giao số tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, số tiền này các bên cũng thừa nhận đã giao và nhận xong. Sau khi vi phạm các ông, bà và ông O đã chuyển trả được 500.000.000 đồng nên ông T, ông Đ yêu cầu trả số tiền cọc và bồi thường số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Theo các ông, bà ủy quyền cho ông Ch trình bày: Các ông bà chỉ ủy quyền cho ông Phạm Văn O nhận tiền cọc và giao lại cho các ông, bà. Mục đích

nhận tiền cọc là để các ông bà bán các phần đất ghi trong hợp đồng đặt cọc, các ông bà cũng trình bày cho rằng không biết ông T, ông Đ là ai và ông O nhận tiền cọc của ông T, ông Đ không giao lại cho các ông, bà nên các ông bà không có trách nhiệm với yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý trả cọc và phạt cọc mà ông O phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền trên cho ông T, ông Đ. LỜI trình bày của các ông, bà Hội đồng xét xử thấy rằng: Đất là của các ông, bà. Ông, bà chỉ ủy quyền cho ông O nhận cọc và giao lại tiền cọc để bán các phần đất (điều này có ghi rõ trong hợp đồng ủy quyền), việc ông O không giao lại tiền khi nhận cọc của ông T, ông Đ cho các ông, bà đó là trách nhiệm của ông O với các ông bà, các ông bà phải có trách nhiệm làm việc với ông O vì tài sản, đối tượng để ông T, ông Đ đặt cọc và chuyển nhượng là của các ông, bà. Các phần đất trên là của các ông bà, tiền nhận cọc là để mua các phần đất của các ông bà với số tiền nhận cọc lớn ảnh hưởng đến quyền lợi kinh tế của các ông bà nên các ông bà trình bày không biết và chuyển nhượng cho nhiều người khác là không có cơ sở. Sau đó, cũng chính các ông bà tiếp tục để cho ông O nhận cọc của những người khác tiếp và cùng với các ông bà bán các phần đất nêu trên. Mặt khác theo lời khai của ông Phan Bá Tùng thể hiện, ông chỉ là người đứng tên hộ cho ông Phước và ông Ch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các người khác cũng như thế, chỉ là người làm công cho ông Phước. Ông Phước là người đầu tư mua đất, ông Ch là người thực hiện các thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất

Qua xác minh của Tòa án thì chính các ông, bà đã ký bán 11/14 phần đất đã nhận cọc ký kết bán cho ông T, ông Đ nên không thể nói là các ông, bà không biết mà quyền quyết định là của các ông, bà vì các ông, bà mới là những chủ đất thật sự nên phải có trách nhiệm đối với số tiền cọc và phạt cọc trên. Các ông bà phải chịu trách nhiệm và yêu cầu ông O giao lại cho các ông bà tiền cọc đã nhận nếu các ông bà có yêu cầu thì giải quyết ở vụ kiện khác. Ông O chỉ là người được ủy quyền, không phải là chủ tài sản.

Đối với lời trình bày của ông O ông thừa nhận có nhận 2 tỷ đồng tiền cọc đất của ông T và ông Đ để bán các phần đất ghi trong hợp đồng đặt cọc, ông không làm đúng trách nhiệm của mình sau khi nhận cọc phải giao lại cho các chủ đất, ông đã vi phạm, lỗi hoàn toàn do ông không thực hiện theo thỏa thuận, gây thiệt hại cho các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr và các ông T, ông Đ. Sau đó, ông O cùng các ông bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr đã bán các phần đất trên cho người khác là có sự thông đồng cùng vi phạm theo thỏa thuận đã ký nên ông O phải chịu trách nhiệm với các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr. Việc các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr cho rằng ông O đã vi phạm hợp đồng ủy quyền thì các ông, bà được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền đối với ông O bằng vụ kiện khác.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông Đ là có căn cứ.

Xét lời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Ch và lời tranh luận của người đại diện của ông Ch là không có cơ sở chấp nhận.

Lời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Các ông, bà kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh Ch, bà Huỳnh Thùy Tr, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Song S, ông Nguyễn Mạnh G, ông Lê Hữu Ph, ông Lê Quốc T1, ông Phạm Văn O; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Đối với Quyết định số 16/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” là các phần đất tọa lạc tại xã Trà Vong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định là Quyết định số 16/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vẫn tiếp tục có hiệu lực đến khi có quyết định khác thay thế. Tuy nhiên trong phần quyết định không thể hiện là có phần thiếu sót, cần khắc phục.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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 Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Minh Ch, bà Huỳnh Thùy Tr, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Song S, ông Nguyễn Mạnh G, ông Lê Hữu Ph, ông Lê Quốc T1, ông Phạm Văn O

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 117, 119, 138, 139 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự. 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ đối với các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr.

Buộc các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Giữ nguyên Quyết định số 16/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr phải chịu chung án phí sơ thẩm dân sự là 102.000.000 (một trăm lẻ hai triệu) đồng.

- Ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông T, ông Đ đã nộp 51.000.000 (năm mươi một triệu) đồng theo biên lai thu số 0017517 ngày 30 tháng 6 năm 2022.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông, bà Lê Hữu Ph, ông Nguyễn Song S, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn Th, ông Nguyễn Mạnh G, ông Phạm Minh Ch và bà Huỳnh Thùy Tr, ông Phạm Văn O phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu số: 0017804, 0017809, 0017808, 0017806, 0017805, 0017807, 0017810 ngày 12-10-2022; Biên lai thu số 0017839 ngày 18-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bản án này 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. H.CT;
- Chi cục THADS. H.CT
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Diệp

