

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2021/DS-PT
Ngày 05/01/2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 317/2020/TLPT-DS ngày 03/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 332/2020/QĐ-PT ngày 16/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vy Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A The Oaris, khu Công nghiệp V, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Buôn F, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ liên lạc: Số K đường T, trung tâm hành chính thành phố D khu phố N, phường D, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 25/3/2020). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Ch, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Số y tổ 11, khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; chỗ ở hiện nay: Công ty TNHH Sản xuất Bao bì U, địa chỉ: Khu phố K, phường M, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lưu Hữu Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số X, khu phố G, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 25/5/2020). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ Trọng B, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 1 đường 1, Phường a, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Vy Thị L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/4/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vy Thị L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Đăng Ch là người được vợ chồng ông Đỗ Trọng B, bà Phùng Thị Kim L1 ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 860, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.322m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05074 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B và thửa đất số 910, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.837,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05075 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B theo Hợp đồng ủy quyền số 1654, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2019 tại Văn phòng Công chứng N. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ông Nguyễn Đăng Ch (gọi tắt là ông Ch) đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Vy Thị L (gọi tắt là bà L) với giá chuyển nhượng là 25.665.700.000 đồng, làm tròn là 25.660.000.000 đồng.

Để đảm bảo thực hiện việc giao kết chuyển nhượng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 18/3/2019 tại tổ k, khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, bà L với ông Ch đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì bà L đặt cọc cho ông Ch số tiền 1.000.000.000 đồng và ông Ch đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 18/3/2019; đồng thời, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì số tiền là 25.660.000.000 đồng sẽ thanh toán thành 03 đợt:

- Đợt 1: Đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

- Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, thanh toán tối thiểu 5.000.000.000 đồng.

- Đợt 3: Hạn cuối cùng là ngày 18/6/2019 thanh toán hết số tiền còn lại và ra Phòng Công chứng.

Sau khi đặt cọc, nguyên đơn tìm hiểu thì được biết 02 thửa đất trên là do ông Đỗ Trọng B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu cho nguyên đơn được gặp chủ đất, nhưng bị đơn nói là bị đơn được chủ đất ủy quyền và cung cấp cho nguyên đơn Hợp đồng ủy quyền ngày 18/3/2019. Mặt khác, khi giao dịch ông Ch nói 02 thửa đất trên là đất quy hoạch cho cơ sở sản xuất kinh doanh, nhưng nguyên đơn kiểm tra thì không phải đất quy hoạch cho cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC). Do đó, nguyên đơn không thể xây dựng nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh. Đến ngày 18/4/2019 (ngày giao tiền đợt 2), nguyên đơn có đến gặp bị đơn để yêu cầu bị đơn cung cấp thông tin địa chính về thửa đất, cũng như các giấy tờ thể hiện 02 thửa đất trên là đất quy hoạch cho cơ sở sản xuất kinh doanh, nhưng bị đơn không cung cấp và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 18/3/2019 với lý do bị đơn tăng giá chuyển nhượng lên 30.000.000.000 đồng.

Do ông Ch đã vi phạm mục I Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 nên theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng thì ông Ch phải trả lại số tiền cọc cho bà L và phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Do vậy, bà L khởi kiện

yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 giữa bà Vy Thị L với ông Nguyễn Đăng Ch. Buộc ông Ch phải trả lại cho bà L số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng, ông Ch phải thanh toán cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 giữa bà Vy Thị L với ông Nguyễn Đăng Ch.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần buộc ông Ch phải bồi thường số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

** Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 20/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Thông nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 giữa các bên. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ông Ch đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 860, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.322m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05074 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B và thửa đất số 910, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.837,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05075 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B để chuyển nhượng cho bà L với giá 25.665.700.000 đồng, làm tròn là 25.660.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 thì bà L đặt cọc cho ông Ch số tiền 1.000.000.000 đồng và ông Ch đã nhận đủ số tiền trên. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng: Trước ngày 18/4/2019, nguyên đơn có đến thanh toán cho bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng là không đúng. Đến hạn thanh toán đợt 2, bà L không đến gặp ông Ch để thanh toán như thỏa thuận, cũng không có gọi điện thoại thông báo với ông Ch. Sau đó, bà L có gọi điện thoại cho ông Ch (nhưng không rõ thời gian) và nói với ông Ch là không có tiền để mua nữa. Từ thời điểm giao kết hợp đồng cọc đến nay, nguyên đơn không gặp bị đơn, cũng không thỏa thuận lại bất kỳ vấn đề gì. Việc nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Không biết quyền sử dụng đất nêu trên là của ông B, không biết thông tin về đất là không phù hợp với các chứng cứ do chính nguyên đơn cung cấp, đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền; hợp đồng đặt cọc cũng ghi rõ là theo hợp đồng ủy quyền, nguyên đơn bà L đã xem tất cả các giấy tờ mới thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Ch không vi phạm hợp đồng, người vi phạm hợp đồng là nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất cọc. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trọng B (gọi tắt là ông B) trình bày:*

Tháng 5 năm 2018, ông B chuyển nhượng cho ông Ch 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 860, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.322m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05074 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B và thửa đất số 910, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.837,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05075 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B. Theo thỏa thuận giữa ông Ch với ông B, ngày 18/3/2019 ông B lập hợp đồng ủy quyền cho ông Ch được toàn quyền sử dụng và thực hiện các giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật đối với 02 thửa đất nêu trên. Đến ngày 15/11/2019, ông Ch được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Ông B xác định: Ông B không có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vy Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng Ch về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1.1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 giữa bà Vy Thị L với ông Nguyễn Đăng Ch.

1.2. Ông Nguyễn Đăng Ch được quyền sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà bà Vy Thị L đã đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vy Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Đăng Ch phải bồi thường số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 17/7/2020, nguyên đơn bà Vy Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, vì cho rằng: 02 thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà Phùng Thị Kim L1, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự; quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn nhưng không áp dụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Từ khi đặt cọc đến trong vòng 30 ngày bà L không thực hiện việc thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc bà L cho rằng ông Ch tăng giá không đồng ý chuyển nhượng, đất không phải đất sản xuất kinh doanh (SKC) là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, xác định số tiền 1 tỷ đồng thuộc quyền sở hữu của ông Ch là có căn cứ. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa lại cách tuyên án cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vy Thị L được thực hiện trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù, phần cuối đơn có ghi “*kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm tuyên ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An*” (bút lục 139) là có sai sót, nhưng nội dung đơn là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà L, nhận thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Ngày 14/11/2018, bà Phùng Thị Kim L1 (bên A) đến Văn phòng Công chứng Nhà Rộng lập Hợp đồng ủy quyền số 0023511, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD để ủy quyền cho ông Đỗ Trọng B (bên B) với nội dung “*được quyền thay mặt bên A liên hệ cơ quan có thẩm quyền để quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp (ký các giấy tờ, hợp đồng,...), xin tách thửa, hợp thửa, xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin phép xây dựng, xin cấp sổ nhà, sửa chữa, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi chủ quyền, đặt cọc, chuyển nhượng hoặc tặng cho*” đối với 02 thửa đất tọa lạc tại phường Khánh Bình, thị xã T, tỉnh Bình Dương, gồm: Thửa đất số 860, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.322m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05074 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B và thửa đất số 910, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.837,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05075 ngày 29/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Đỗ Trọng B (bút lục 92-94). Sau khi được bà L1 ủy quyền, ông B đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Đăng Ch; theo yêu cầu của ông Ch, ngày 18/3/2019 ông Đỗ Trọng B cũng là người đại diện cho bà L1 (bên A) đến Văn phòng Công chứng N ký Hợp đồng ủy quyền số 1654, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD để ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng Ch (bên B) được “*thay mặt và nhân danh bên A thực hiện toàn bộ nội dung ủy quyền nêu tại mục 1 và mục 2 nội dung ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0023511, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng Công chứng Nhà Rộng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/11/2018*” (bút lục 88-91).

[4] Cùng ngày 18/3/2019, tại nhà số y tổ 11, khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, bên đặt cọc là bà Vy Thị L (bên A) với bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Đăng Ch (bên B) ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung: “*Bên B sẽ chuyển nhượng cho bên A toàn bộ tài sản dưới đây: Toàn bộ thửa đất số 860, tờ bản đồ 37, giấy chứng nhận QSD đất QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 777903, do UBND thị xã T cấp ngày 29/4/2014, diện tích 1.322m² và thửa đất số 910, tờ bản đồ 37, giấy chứng nhận QSD đất QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 777918, do UBND thị xã T cấp ngày 29/4/2014, diện tích 9.837,1m²; thời điểm ký kết hợp đồng*

chuyển nhượng tại cơ quan công chứng: Hạn cuối cùng là ngày 18/6/2019; Với các điều kiện chuyển nhượng như sau: Giá chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất nêu trên là: 25.665.700.000 đồng Việt Nam, làm tròn là 25.660.000.000 đồng Việt Nam...; phương thức thanh toán: Trả bằng tiền mặt và bằng chuyển khoản thành 03 (ba) đợt. Đợt 1: Đặt cọc 1.000.000.000 đồng Việt Nam... Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, thanh toán tối thiểu 5.000.000.000 đồng Việt Nam... Đợt 3: Hạn cuối cùng là ngày 18/6/2019, thanh toán hết số tiền còn lại và ra phòng công chứng”; theo thỏa thuận tại điểm c khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thì bên A có quyền: “Nhận và sở hữu tài sản đã đặt cọc, số tiền đã thanh toán thêm (nếu có) và một khoản tiền tương đương 02 (gấp hai) lần giá trị tài sản đã đặt cọc trong trường hợp bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ những nội dung đã thỏa thuận theo hợp đồng này”; theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc thì bên B có quyền: “Sở hữu tài sản đã đặt cọc nếu bên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ những nội dung đã thỏa thuận theo hợp đồng” (bút lục 13-14).

[5] Tuy nhiên, sau khi đặt cọc cho ông Ch số tiền 1.000.000.000 đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc (trước ngày 18/4/2019), bà L không thanh toán tối thiểu số tiền 5.000.000.000 đồng như đã nêu tại mục [4] cho ông Ch là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết. Do đó, ngày 11/10/2019 vợ chồng bà L1, ông B đến Văn phòng Công chứng N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch đối với 02 thửa đất nêu trên (bút lục 75-79) nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11855 và CS11856 ngày 15/11/2019 cho ông Nguyễn Đăng Ch (bút lục 68, 71) là phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Nguyên đơn bà L khởi kiện cho rằng: Sau khi đặt cọc, nguyên đơn tìm hiểu mới biết được 02 thửa đất trên là do ông Đỗ Trọng B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi giao dịch ông Ch nói 02 thửa đất nêu trên là đất quy hoạch cho cơ sở sản xuất kinh doanh, nhưng bà L kiểm tra thì không phải đất quy hoạch cho cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC) nên không thể xây dựng; ngày 18/4/2019, bà L có đến gặp ông Ch để yêu cầu cung cấp thông tin địa chính về thửa đất, nhưng ông Ch không cung cấp và yêu cầu tăng giá chuyển nhượng lên 30.000.000.000 đồng, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Ch không thừa nhận, nhưng nguyên đơn bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên ý kiến mà nguyên đơn đưa ra là không có cơ sở để chấp nhận. Mặt khác, tại mục “những tài liệu kèm theo đơn kiện” của bà L (bút lục 01) và tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019 đã nêu rõ “mục đích đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết chuyển nhượng và thực hiện việc chuyển nhượng tài sản giữa bên B (ông Ch) với bên A (bà L) với các điều kiện như được nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này. Theo hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng N”. Do đó, việc bà L cho rằng không biết 02 thửa đất trên do ông B đứng tên, không biết việc vợ chồng ông B ủy quyền cho ông Ch là không có căn cứ.

[6] Theo như phân tích tại mục [5] thì do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2 như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc, xác định bà L phải mất cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và ông Ch được quyền sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Ch phải phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện rút

yêu cầu khởi kiện về phần này nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà L về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nhận thấy: Theo như đã nêu tại mục [3] thì thửa đất số 860, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.322m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05074 ngày 29/10/2014 và thửa đất số 910, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.837,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05075 ngày 29/10/2014 là do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho cá nhân ông Đỗ Trọng B chứ không cấp cho vợ chồng ông Đỗ Trọng B và bà Phùng Thị Kim L1. Nhưng để thuận tiện trong việc giao dịch của ông B, bà L1 đã đến Văn phòng Công chứng Nhà Rộng lập Hợp đồng ủy quyền số 0023511, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2018 để ủy quyền cho ông B. Mặt khác, theo đơn khởi kiện thì bà L tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Ch và chỉ yêu cầu Tòa án đưa ông B vào tham gia tố tụng, bà L không tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông B; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp. Ngày 06/7/2020, bà L có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng nội dung đơn không rõ ràng, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh sự cần thiết phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm ban hành thông báo không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc nhưng lại không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ sửa lại cách tuyên án cho phù hợp.

[9] Nguyên đơn bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vy Thị L. Giữ nguyên Bản án số 19/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 229, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 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.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vy Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng Ch về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa bà Vy Thị L và ông Nguyễn Đăng Ch.

- Ông Nguyễn Đăng Ch được quyền sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà bà Vy Thị L đã đặt cọc.

1.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vy Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Đăng Ch phải bồi thường số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vy Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp. Hoàn lại cho bà L 21.000.000 đồng tạm ứng án phí còn lại theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037882 ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Án dân sự phúc thẩm: Bà Vy Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0051517 ngày 22/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Đắc Cường