

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 145/2020/DS-PT
Ngày: 25/9/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tân

Ông Phạm Sanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2020, thông báo dời phiên tòa số 28/TB-TA ngày 12 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 38A/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 32/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 79/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 117/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2020. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đồng Văn N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: đường Nguyễn H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Đồng Văn N: Ông Phan Tùng L, sinh năm 1964; địa chỉ: phố N, phường T, quận X, thành phố Hà Nội (*Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 4 năm 2019*). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Đồng Văn N: Ông Phan Tùng L - Luật sư của công ty Luật H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần xây dựng P.

Trụ sở chính: phường P, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn Phòng giao dịch: xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1986 - Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Quốc V - Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn K, Chi nhánh Phú Quốc, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp Búng Gội, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

2. NLQ2, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

3. NLQ3, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Đồng Văn N và bị đơn Công ty cổ phần xây dựng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Đồng Văn N và Ông Phan Tùng L là người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Đồng Văn N trình bày:

Ngày 02/4/2018, Công ty cổ phần xây dựng P (gọi tắt là công ty P) có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Đồng Văn N với nội dung sau: Bên A (bên nhận cọc) là Công ty P do Ông Đỗ Văn L giám đốc làm đại diện theo pháp luật; Bên B (bên đặt cọc) là Ông Đồng Văn N. Bên A chuyển nhượng cho bên B lô đất số D3 có diện tích 511,40m², với giá 5.400.000.000 đồng; phương thức thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Mai Thành Công tại Ngân hàng ABC (Á Châu) - Phòng giao dịch Phú Quốc; Thời gian thanh toán chia làm 02 đợt như sau:

- Đợt 1 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 2.000.000.000 đồng;

- Đợt 2 trong vòng 30 ngày làm việc tính từ ngày thanh toán đợt 1, hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên tại phòng công chứng, thì bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền còn lại là 3.400.000.000 đồng.

Hai bên cam kết thửa đất ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; đất hợp pháp không tranh chấp; bên A chịu trách nhiệm các loại thuế; Nếu bên A không chuyển nhượng thì bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, trường hợp do bất khả kháng thì bên A hoàn trả tiền cọc; Nếu bên B tự ý hủy hợp đồng hoặc thanh toán cho bên A không đúng thời gian thì bên B mất toàn bộ tiền cọc.

Ngày 02/4/2018, ông N đã chuyển tiền đặt cọc cho bên A là 2.000.000.000 đồng. Ngày 02/5/2018, ông N và ông L đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bên ông L yêu cầu công chứng soạn trước hợp đồng giao cho ông N ký, lúc này ông L bận việc bỏ về và nói khi nào ông N đọc xong, thống nhất thì điện thoại cho ông L. Sau khi ông N xem hợp đồng thì nội dung không đúng với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc 5.400.000.000 đồng mà thể hiện là 100.000.000 đồng và các loại thuế theo hợp đồng đặt cọc do bên A chịu nhưng lại ghi bên B chịu. Ông N có điện thoại cho ông L đến phòng công chứng để trao đổi điều chỉnh và bổ sung hợp đồng nhưng ông L không đến.

Ngày 03/5/2018, ông N đã gửi đơn đề nghị cho Công ty P đề nghị 14h ngày 16/5/2018 hai bên có mặt tại Văn phòng công chứng Nhà nước số 2 (có địa chỉ số 254 đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện P, tỉnh Kiên Giang) để giao kết hợp đồng. Ông N đã chờ đến hơn 17h cùng ngày nhưng đại diện của Công ty P không đến mà không đưa ra được lý do chính đáng nào, mặc dù đã nhận được điện thoại và tin nhắn của ông N.

Ngày 17/5/2018, ông N đã gửi văn bản cho Công ty P và ông Đỗ Văn L với nội dung về việc Công ty P không đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc, mà không có bất kỳ lý do chính đáng nào. Như vậy, Công ty P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay ông N khởi kiện Công ty P yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 02/4/2018 được ký kết giữa Ông Đồng Văn N và Công ty cổ phần xây dựng P. Buộc Công ty cổ phần xây dựng P hoàn trả cho ông N số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường cho ông N số tiền 4.000.000.000 đồng do vi phạm, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Ông Đỗ Văn L là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần xây dựng P, đồng thời ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 02/4/2018 Công ty cổ phần xây dựng P do ông làm đại diện và Ông Đồng Văn N có ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền cọc 2.000.000.000 đồng như ông N trình bày là đúng.

Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 3654. Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang, thì NLQ2 và NLQ3 đã ủy quyền cho ông L với tư cách là cá nhân thay mặt NLQ2, NLQ3 thực hiện các công việc thay cho người chủ sử dụng đất liên quan đến quyền và nghĩa vụ đối với các thửa đất được nêu trong hợp đồng ủy quyền, chứ không ủy quyền với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty P House.

Đồng thời vào ngày 10/01/2018 giữa NLQ2, NLQ3 và Công ty P có trực tiếp ký hợp đồng phân phối và môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các

thừa đất theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 3654. Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang và quy định đầy đủ các nội dung về thực hiện công việc của người chủ sử dụng đất như chuyển nhượng, nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng phân phối có bao gồm cả phần diện tích đất 511,4m² thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện P do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL979036 ngày 05/01/2018. Phía Công ty P có hỏi ý kiến của NLQ2 và NLQ3, khi có sự đồng ý của NLQ2 và NLQ3 phía Công ty mới tiến hành nhận cọc của ông N 2.000.000.000 đồng. Công ty đã quyết toán đủ cho phía NLQ2 và NLQ3.

Tuy nhiên tại thời điểm hai bên ra Phòng Công chứng số 02 tỉnh Kiên Giang để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo như cam kết tại hợp đồng đặt cọc do không đồng ý một số nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng nên ông N không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất và phía Công ty có mời ông N về Văn phòng công ty để hai bên làm việc nhưng ông N không đến. Nhiều ngày sau phía Công ty có liên hệ với ông N đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không có kết quả. Công ty P có tinh thần hợp tác và thực hiện đúng cam kết, nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu Công ty P phải hoàn trả số tiền nhận cọc 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc 4.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng thì Công ty P không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 và NLQ3 (vợ NLQ2) trình bày: NLQ2 thống nhất với ý kiến trình bày của Ông Đỗ Văn L về việc NLQ2, NLQ3 có ủy quyền cho anh Lân để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trong hợp đồng đặt cọc với Ông Đồng Văn N, khi ông L thay mặt NLQ2, NLQ3 để chuyển nhượng đất cho người khác thì phải lấy danh nghĩa Công ty P để giao dịch và ông L là người đại diện theo pháp luật của Công ty P. Đối với số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng của Ông Đồng Văn N giao cho Công ty P thì Công ty đã quyết toán và giao đủ cho NLQ2, NLQ3.

NLQ2 và NLQ3 không có yêu cầu độc lập và cũng không tranh chấp gì với Công ty P và Ông Đồng Văn N trong vụ án này. Việc ông N đã ký hợp đồng đặt cọc nhưng khi ra công chứng lại đổi ý kiến không nhận chuyển nhượng nữa thì đương nhiên mất tiền cọc.

Nếu ông N vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì NLQ2 và NLQ3 vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N theo giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng như đã thỏa thuận, nhưng với điều kiện ông N phải chuyển trả cho NLQ2, bà NLQ3 số tiền còn lại là 3.400.000.000 đồng, phía NLQ2, NLQ3 sẽ giao đất cho ông N quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của ông N thì NLQ2 và NLQ3 không đồng ý trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý chịu phạt cọc theo yêu cầu của ông N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Phan Tùng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Đồng Văn N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Ông Đồng

Văn N về việc: Yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng P trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và chịu phạt cọc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), tổng cộng là 6.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Đỗ Văn L là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xây dựng P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đồng Văn N về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với Công ty cổ phần xây dựng P.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/4/2018 được ký giữa Công ty cổ phần xây dựng P và Ông Đồng Văn N.

Buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải có nghĩa vụ trả lại cho Ông Đồng Văn N số tiền đã nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Đồng Văn N là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đồng Văn N về việc buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải chịu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) trong tổng số tiền yêu cầu phạt cọc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

- Công ty cổ phần xây dựng P có quyền khởi kiện yêu cầu NLQ2, NLQ3 trả lại số tiền đã nhận 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thành vụ kiện khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/11/2019 Công ty cổ phần xây dựng P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần xây dựng P. Sửa bản án số 24/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đồng Văn N, đồng thời buộc phía nguyên đơn ông N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 02/4/2018 với Công ty cổ phần xây dựng P.

Ngày 21/11/2019 ông Đỗ Văn N có đơn kháng cáo và ngày 26/11/2019 ông Đỗ Văn N có đơn kháng cáo bổ sung. Với nội dung ông N yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải trả cho Ông Đồng Văn N số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) mà ông đã đặt cọc và buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải trả cho ông N số tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), tổng cộng Công ty cổ phần xây dựng P phải trả cho Ông Đồng Văn N là 6.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã có ý kiến bằng văn bản thay đổi nội dung kháng cáo rút yêu cầu một phần câu kháng cáo cụ thể yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần xây dựng P hoàn trả cho ông N số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường cho Ông

Đồng Văn N số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) do vi phạm, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phía bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Luật sư phía bị đơn có ý kiến cho rằng: Từ khi giao dịch hợp đồng đặt cọc đến nay phía bị đơn vẫn có ý chí là đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không vi phạm, tức là không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc vì lần ông N làm văn bản đề nghị ông L và Công ty P đúng 14 giờ, ngày 16/5/2018 đến Phòng công chứng Nhà nước số 2 để giao kết hợp đồng chuyển giao QSD đất theo quy định. Ông L đại diện Công ty P thừa nhận có nhận các văn bản do ông N gửi nhưng tại thời điểm đề hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo thông báo thì ông L có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang. Nhưng ông N không có mặt; việc ông L có mặt có giấy xác nhận của phòng công chứng số 2, đồng thời ông L cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang, điều đó thể hiện ông L đã có mặt theo thông báo của ông N. Lý do chưa ký kết hợp đồng là do lỗi của ông N. Bởi vì; nếu hai bên chưa thống nhất về giá cả ghi trong hợp đồng thì hai bên có thể thương lượng lại, cụ thể là ông L có mời ông N về công ty để thỏa thuận ký kết hợp đồng lại và việc đóng thuế TNCN, phí trước bạ, lệ phí công chứng và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng, nhưng ông N cho rằng đất của NLQ2, NLQ3 và đất có quy hoạch cơ sở y tế nên không muốn mua nữa. Trước khi đặt cọc ông N đã biết thông tin đất do NLQ2, NLQ3 đứng tên, ông L là người được NLQ2, NLQ3 ủy quyền nên ông L đủ điều kiện để ký hợp đồng với ông N. Do thay đổi hàng năm của quỹ đất nên hiện nay đất có quy hoạch cơ sở y tế nhưng các bên vẫn thực hiện chuyển nhượng sang tên được theo quy định của pháp luật, do ông N không tìm hiểu trước khi ký hợp đồng đặt cọc, do đó lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được thuộc về ông N. Từ đó không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông N, phía ông L không đồng ý trả lại tiền đặt cọc, và ông N đã mất tiền đặt cọc. Đề nghị sửa bản án số 24/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đồng Văn N, đồng thời buộc phía nguyên đơn ông N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 02/4/2018 với Công ty cổ phần xây dựng P.

Tại phiên tòa ông L cho rằng nếu ông N có ý chí mua thì ông L sẽ giảm giá; còn không thì không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông N. Bởi vì lỗi làm cho hợp đồng không được ký kết là thuộc về ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị hướng giải quyết vụ án về nội dung: Xét kháng cáo của đơn nguyên ông Đồng Văn N và ông L đại diện Công ty cổ phần xây dựng P, nhận xét: Ngày

10/01/2018, NLQ2, NLQ3 và Công ty cổ phần xây dựng P có hợp đồng phân phối và môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 21 lô đất tại ấp P, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang, trong đó có lô đất số 683, tờ bản đồ 45, diện tích 511,4m² liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 01/03/2018, NLQ2 và NLQ3 tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho Ông Đỗ Văn L tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang. Theo nội dung quyền NLQ2, NLQ3 ủy quyền cho ông L được toàn quyền quản lý sử dụng, thế chấp, bảo lãnh, tặng cho (hủy tặng cho), đặt cọc (hủy đặt cọc), chuyển nhượng (hủy chuyển nhượng), cho thuê, nhận tiền đền bù giải tỏa, được ký kết các đơn từ liên quan đến quyền sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ theo luật định đối với 11 lô đất tại ấp Bên Tràm, xã C, huyện Phú Quốc, trong đó có đất số 683, tờ bản đồ số 45 diện tích 511,4m² đang chấp nhận Ông Đồng Văn N. Vào ngày 02/4/2018, ông L đại diện Công ty P và ông N ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển đổi công đất số 683, tờ giấy đồ số 45, diện tích 511,4m² tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang với số tiền 5.400.000.000đ, cùng ngày ông N đặt cọc chuyển vào tài khoản cho Công ty P nhận 2.000.000.000đ và hẹn sau 30 ngày bên đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDD đất. Đến ngày 02/5/2018, ông L đại diện Công ty P và ông N đến Phòng công chứng chỉ số 2 tỉnh Kiên Giang để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất trên. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng thấp hơn giá trị thực tế ghi trong hợp đồng đặt cọc và ông N phải chịu thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông L đại diện Công ty P mời ông N đến Công ty P để trao đổi và điều chỉnh đồng chuyển nhượng đất cho đúng với đồng đặt cọc, ông N không đồng ý cho rằng chỉ thương lượng tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang. Sau đó, ông N làm văn bản đề nghị ông L và Công ty P đúng 14 giờ ngày 16/5/2018 đến Phòng công chứng Nhà nước số 2 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định. Ông L đại diện Công ty P thừa nhận có nhận các văn bản do ông N gửi nhưng tại thời điểm để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có mặt ông N, không có mặt ông L tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang. Ông L cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/5/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang, ông L được ông Nguyễn Văn Hải ủy quyền cho ông L chuyển nhượng cho ông Ch thừa đất số 1737, tờ bản đồ 45 diện tích 110,80m² tọa lạc tại ấp S, xã Dương Tơ, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn Ông Đỗ Văn L đại diện Công ty cổ phần xây dựng P cung cấp văn bản trình bày ý kiến của Công chứng viên Phí Quang L (Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang) nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Khánh, xác nhận: Vào ngày 16/5/2018 ông Phí Quang L là người trực tiếp nhận hồ sơ công chứng của khách hàng Nguyễn Văn Hải ủy quyền cho ông Đô Văn Lân đến Phòng công chứng số 2 để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 173, bản đồ số 45 diện tích 110,80m² tọa lạc tại ấp S, xã Dương Tơ, huyện P, tỉnh Kiên Giang với người nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn Chiến. Ông L và ông Ch

đều có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để ký kết hợp đồng đất trên.

Qua xem xét văn bản xác nhận của Công chứng viên Phí Quang L, thể hiện ông L đại diện Công ty Cổ phần xây dựng P có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Ông Đồng Văn N ngày 16/5/2018 nhưng không thể hiện lúc 14 giờ ngày 16/5/2018 ông L có mặt tại Phòng công chứng số 2 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Ông Đồng Văn N. Do đó lỗi của ông L dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần xây dựng P do Ông Đỗ Văn L đại diện trả lại cho Ông Đồng Văn N số tiền đã nhận cọc là 2.000.000.000đ và phạt cọc 2.000.000.000đ là có căn cứ.

Ông Phan Tùng L đại diện theo quyền của Ông Đồng Văn N đã có đơn xin rút một phần nội dung rút kháng cáo không yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng Phúc Thịnh House phạt thêm 02 tỷ đồng (Công ty cổ phần xây dựng P trả cho ông N 02 tỷ đồng đặt cọc và phạt cọc 02 tỷ đồng). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ một phần kháng cáo của ông N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm quyết định hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2018 giữa Công ty cổ phần xây dựng P và Ông Đồng Văn N không phù hợp bởi, hợp đồng đặt cọc trên sự việc thỏa thuận giữa các bên, ông N đặt cọc số tiền 02 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần xây dựng P do Ông Đỗ Văn L đại diện để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2018 giữa Công ty cổ phần xây dựng địa ốc Phúc Thịnh và Ông Đồng Văn N là không phù hợp và không đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng, không chấp nhận kháng của Ông Đỗ Văn L đại diện Công ty cổ phần xây dựng P; Không chấp nhận kháng cáo của Ông Đồng Văn N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24 ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P theo phân tích trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm NLQ2, NLQ3, không có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai. Nguyên đơn có người đại diện theo quy định của pháp luật và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với pháp luật.

[2] Nguyên đơn Ông Đồng Văn N, người đại diện theo ủy quyền Ông Phan Tùng L và bị đơn Ông Đỗ Văn L là người đại diện theo ủy quyền của Công ty P đều thừa nhận: Ngày 02/4/2018 Công ty P do ông L giám đốc làm đại diện theo

pháp luật có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, Lô số D3, diện tích 511,40m², thuộc thửa số 683, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL979036 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/01/2018, với giá 5.400.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông N đã đặt cọc 2.000.000.000 đồng, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 8888918888 tên Mai Thành C tại Ngân hàng ACB (Á Châu) - Phòng giao dịch Phú Quốc, đồng thời có phiếu nhận đặt cọc, ông L và ông N ký tên ngày 02/4/2018. Số tiền còn lại 3.400.000.000 đồng thì trong vòng 30 ngày làm việc tính từ ngày thanh toán đợt 1 (ngày 02/4/2018), hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên tại Phòng công chứng, thì ông N thanh toán tiếp cho Công ty P. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác nhận các tình tiết trên là sự thật.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Công ty P, Hội đồng xét xử xét thấy ngày 02/5/2018 hai bên đều có mặt tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Nguyên nhân theo ông N cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2014 thể hiện nội dung giá chuyển nhượng 5.400.000.000 đồng và việc đóng thuế TNCN, phí trước bạ, lệ phí công chứng và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng do Công ty P chịu (BL 20-21), nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng do Phòng công chứng soạn sẵn theo yêu cầu của Công ty P thể hiện giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng và việc đóng thuế TNCN, phí trước bạ, lệ phí công chứng và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng do ông N chịu trách nhiệm nộp (BL 08-09). Từ đó, ông N không ký vào hợp đồng, mà yêu cầu Công ty P chỉnh sửa lại hợp đồng theo thỏa thuận của các bên giống hợp đồng đặt cọc. Do ông L bỏ về trước, ông N có điện thoại cho ông L để yêu cầu chỉnh sửa hợp đồng nhưng Công ty P không chỉnh sửa nên ngày 02/5/2018 hợp đồng không giao kết được. Đồng thời, ngày 03/5/2018 ông N có gửi văn bản đến Công ty P và ông L đề nghị vào lúc 14 giờ ngày 16/5/2018 hai bên có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 45). Đúng 14 giờ ông N có mặt tại phòng công chứng và ngồi đợi đến 17 giờ nhưng không thấy ông L đến để thực hiện việc giao kết hợp đồng, ông N có nhắn tin và gọi điện thoại cho ông L (BL 124) nhưng không nhận được sự phản hồi từ Công ty P, cũng như ông L. Sau đó, đến ngày 17/5/2018, ông N tiếp tục có văn bản gửi đến Công ty P và ông L với nội dung Công ty P không đến Phòng công chứng giao kết hợp đồng nên ông N yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu Công ty P trả lại tiền cọc và chịu tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Công ty có ý kiến trả lời trong thời gian 05 ngày, nếu Công ty không có ý kiến gì thì ông N sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp (BL 46).

Phía ông L thừa nhận Công ty P yêu cầu Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang soạn thảo sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/5/2018 ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng và ghi ông N phải chịu thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là đúng, ông L

có yêu cầu ông N đến Công ty P để điều chỉnh lại một số điều khoản trong hợp đồng nhưng ông N không đến. Đối với các văn bản do ông N gửi cho Công ty P thì Công ty P, ông L đều nhận được các văn bản ngày 03/5/2018 và ngày 17/5/2018 của ông N. Ngày 16/5/2018 ông L có đến Phòng công chứng số 2 theo thông báo của ông N nhưng không gặp ông N. Ông L cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/5/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang, ông L được ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông L chuyển nhượng cho ông Ch thừa đất số 1737, tờ bản đồ 45 diện tích 110,80m² tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Tại cấp phúc thẩm ông L đại diện Công ty cổ phần xây dựng P cung cấp văn bản trình bày ý kiến của Công chứng viên Phí Quang L (Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang) nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Khánh, xác nhận: Vào ngày 16/5/2018 ông Phí Quang L là người trực tiếp nhận hồ sơ công chứng của khách hàng Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông Đỗ Văn L đến Phòng công chứng số 2 để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 173, bản đồ số 45 diện tích 110,80m² tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang với người nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn Ch. Ông L và ông Ch đều có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để ký kết hợp đồng đất nêu trên. Tuy nhiên đây chỉ là lời trình bày một phía của ông L và xét văn bản xác nhận của Công chứng viên Phí Quang L cũng chỉ thể hiện ngày 16/5/2018 ông L có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Ch, chứ không thể hiện 14 giờ ngày 16/5/2018 ông L có mặt tại Phòng công chứng số 2 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Ông Đồng Văn N. Do đó lỗi của ông L dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, xét nguồn gốc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 45, diện tích 511,4m² tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang là của NLQ2 và NLQ3 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 979036, ngày 05/01/2018 do NLQ2 đứng tên.

Ngày 10/01/2018 giữa NLQ2, NLQ3 và Công ty P ký hợp đồng phân phối và môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất từ 666 đến 687, tờ bản đồ số 45, ấp P, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang (BL 115-117), trong đó có thửa đất số 683 liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Theo đó Công ty P được quyền thay mặt NLQ2, NLQ3 phân phối các thửa đất trong thời gian 03 tháng, được quyền ký hợp đồng đặt cọc với khách hàng; Số tiền nhận cọc đối với mỗi hợp đồng không quá 2.000.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 01/3/2018, tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang NLQ2, NLQ3 ký hợp đồng ủy quyền cho Ông Đỗ Văn L được toàn quyền quản lý sử dụng, thế chấp, bảo lãnh, tặng cho (hủy tặng cho), đặt cọc (hủy đặt cọc), chuyển nhượng (hủy chuyển nhượng), cho thuê, nhận tiền đền bù giải tỏa nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 683. Ông Đỗ Văn L còn được ký các đơn từ liên quan đến quyền sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Như vậy căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 01/3/2018 thì NLQ2, NLQ3 thể hiện ý chí ủy quyền cho cá nhân ông L chứ không ủy quyền với tư cách ông L là đại diện theo pháp luật của Công ty P được quyền nhận cọc cũng như thực hiện

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 683. Ngày 02/4/2018 ông L đại diện Công ty P ký và nhận tiền đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng của ông N là không đúng theo sự ủy quyền của NLQ2, NLQ3.

Còn theo lời khai của NLQ2, NLQ3 (tại bút lục 89) là ủy quyền cho ông L với tư cách Giám đốc đại diện Công ty P được quyền nhận cọc cũng như thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 683, tờ bản đồ số 45, diện tích 511,4m² và căn cứ theo hợp đồng phân phối ngày 10/01/2018 giữa NLQ2, NLQ3 và Công ty P thì Công ty P được quyền thay mặt NLQ2, NLQ3 phân phối thửa đất 683 chỉ trong thời gian 03 tháng (từ 10/01/2018 đến 10/4/2018). Do đó, ngày 02/5/2018 và 16/5/2018 ông N và Công ty P phải có mặt tại Phòng công chứng để tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã quá thời hạn 03 tháng nêu trên.

Ngoài ra, ông N cho rằng Công ty P không phải là chủ sử dụng thửa đất 683 nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2018 và nhận tiền đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 683 cho ông N là cố tình che giấu thông tin làm cho ông N tin tưởng thửa đất 683 thuộc quyền sử dụng của Công ty P, đến ngày 02/5/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang thì ông phát hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi bên chuyển nhượng là NLQ2, NLQ3 chứ không phải Công ty P. Do đó, xét thấy ông N luôn có thiện chí muốn thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nội dung hợp đồng đặt cọc. Nhưng phía Công ty P đã không có thiện chí, gặp mặt ông N thương lượng để giao kết hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty P.

[4] Xét nội dung kháng cáo của ông N yêu cầu Công ty P phải trả cho ông N số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng, tổng cộng 6.000.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ theo điểm e phần II trách nhiệm của các bên trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2018 quy định: *“Nếu bên A đối ý không chuyển nhượng đất nêu trên thì bên A sẽ phải đền gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc”*. Như vậy, ông N đã đặt cọc cho bên Công ty P là 2.000.000.000 đồng, nên số tiền đền gấp đôi được hiểu là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc Công ty P có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền 4.000.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 2.000.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi kháng cáo thì Ông Phan Tùng L đại diện theo quyền của Ông Đồng Văn N xin rút một phần nội dung rút kháng cáo không yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng P phạt thêm 02 tỷ đồng (Công ty cổ phần xây dựng P trả cho ông N 02 tỷ đồng đặt cọc và phạt cọc 02 tỷ đồng). Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần đình chỉ một phần kháng cáo phạt cọc của ông N đối với yêu cầu kháng cáo phạt cọc 02 tỷ đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), thì sau khi Công ty P nhận số tiền cọc 02 tỷ đồng từ ông N, Công ty đã quyết toán và giao lại cho NLQ2 và NLQ3 đủ số tiền 02 tỷ đồng, NLQ2 và NLQ3 cũng thừa nhận có nhận đủ số tiền 02 tỷ đồng từ Công ty P. Tuy nhiên, ông N và người đại diện theo ủy quyền của ông N là ông Lâm cho rằng ông N chỉ giao kết ký hợp đồng đặt cọc với Công ty P và đã chuyển số tiền 02 tỷ đồng vào tài khoản Công ty P, ông không

biết chủ sử dụng đất thật sự là NLQ2, NLQ3 mà tin tưởng chỉ biết có Công ty P nên mới đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty P, nên chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty P phải có trách nhiệm trả tiền cọc và chịu phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của ông N. Phía NLQ2 và NLQ3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có ý kiến không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc cho ông N, Công ty P và Ông Đỗ Văn L cũng không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu khởi kiện độc lập đối với NLQ2, NLQ3 trong vụ án này về việc đòi lại tiền cọc 02 tỷ đồng đã giao cho NLQ2, NLQ3. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc trách nhiệm trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc 2.000.000.000 đồng, tổng số tiền 4.000.000.000 đồng cho Ông Đồng Văn N là thuộc về trách nhiệm của Công ty cổ phần xây dựng P. Công ty cổ phần xây dựng P có quyền khởi kiện yêu cầu NLQ2, NLQ3 trả lại số tiền đã nhận 02 tỷ đồng của Công ty thành vụ kiện khác. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/4/2018 được ký kết giữa Công ty cổ phần xây dựng P và Ông Đồng Văn N. Theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở. Bởi lẽ, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc là một giao dịch dân sự cụ thể để đảm bảo giao kết và thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó ông N đặt cọc số tiền 02 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần xây dựng P do Ông Đỗ Văn L đại diện để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2018 giữa Công ty cổ phần xây dựng P và Ông Đồng Văn N là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên nên trong khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư V, nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần xây dựng P và Ông Đồng Văn N, đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Đồng Văn N đối với số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đồng Văn N không phải chịu án phí sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty cổ phần xây dựng P trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng, tổng cộng 4.000.000.000 đồng được chấp nhận.

Buộc Ông Đồng Văn N phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận số tiền yêu cầu phạt cọc 2.000.000.000 đồng, cụ thể số tiền án phí là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông N đã nộp 57.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003266 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang. Như

vậy, ông N còn phải nộp thêm số tiền 14.700.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

+ Buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải chịu án phí sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận số tiền 4.000.000.000 đồng, cụ thể số tiền án phí là 112.000.000 đồng (Một trăm mười hai triệu đồng).

- Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần xây dựng P phải nộp 300.000 đồng và Ông Đồng Văn N phải nộp 300.000 đồng do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 391 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 và Điều 29 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.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần xây dựng P.
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Ông Đồng Văn N.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Đồng Văn N đối với số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đồng Văn N về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với Công ty cổ phần xây dựng P.

Buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải có nghĩa vụ trả lại cho Ông Đồng Văn N số tiền đã nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Đồng Văn N là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đồng Văn N về việc buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải chịu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) trong tổng số tiền yêu cầu phạt cọc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

4. Công ty cổ phần xây dựng P có quyền khởi kiện yêu cầu NLQ2, NLQ3 trả lại số tiền đã nhận 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) thành vụ kiện khác.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Ông Đồng Văn N phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận số tiền yêu cầu phạt cọc 2.000.000.000 đồng, cụ thể số tiền án phí là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông N đã nộp 57.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003266 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông N còn phải nộp thêm số tiền 14.700.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải chịu án phí sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận số tiền 4.000.000.000 đồng, cụ thể số tiền án phí là 112.000.000 đồng (Một trăm mười hai triệu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Công ty cổ phần xây dựng P phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Ông Đỗ Văn L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006862 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc Ông Đồng Văn N phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Hồ Minh Vương đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006868 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Bá Kha