

Bản án số: 477/2024/DS-PT
Ngày 05-9-2024
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 339/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 363/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 427/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1979; địa chỉ: số E, đường H, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: số F, Quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021), có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số G, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn T1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Văn T1: Bà Đặng Mỹ P, sinh năm 1997; địa chỉ: số B, L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1982; địa chỉ: số E, H, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Công ty TNHH Đ1; địa chỉ: số B, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Nguơn P1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Nguơn P1: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 010/2023/UQ-LP ngày 25/12/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông L là bà Trần Thị T thống nhất trình bày:

Ngày 29/9/2020, ông Nguyễn Văn L ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) để nhận chuyển nhượng nền đất F20 thuộc thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 103 với diện tích 72m² tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 656062 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) ngày 28/11/2019, số vào sổ CT46882. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, Công ty Đ đã lập Phiếu thu số 01499. Từ sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L nhiều lần liên hệ với phía Công ty Đ về vấn đề ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên thì Công ty Đ lấy nhiều lý do để trốn tránh. Sau khi tự tìm hiểu, ông L phát hiện thửa đất trên đã chuyển nhượng cho người khác nhưng Công ty Đ không thông báo cho ông L được biết. Ông L có yêu cầu Công ty Đ trả lại số tiền cọc đã nhận thì Công ty Đ không thực hiện.

Thứ nhất, Công ty Đ không được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc theo hợp đồng phân phối do Công ty Đ là bên phân phối đất nền nhà dự án khu dân cư P theo Hợp đồng phân phối số 139/HĐ-PP/2020 ngày 03/7/2020 với Công ty Đ1. Trên thực tế, việc phân phối độc quyền giữa chủ đầu tư và bên phân phối chỉ giới hạn trong các công việc như tư vấn khách hàng, truyền thông, tổ chức quảng cáo, sự kiện, tiếp cận khách hàng, đăng ký nhận giữ chỗ... nhằm đạt được kết quả là khách hàng ký kết hợp đồng và được hưởng thù lao/ hoa hồng theo sự thỏa thuận của chủ đầu tư và bên phân phối, việc phân phối độc quyền này không bao gồm việc được ký kết hợp đồng đặt cọc, ký kết hợp đồng mua bán với khách

hàng. Điều này được thể hiện tại khoản 1 Điều 4 Hợp đồng phân phối số 139/HĐ-PP/2020 ngày 03/7/2020. Mặt khác tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng phân phối số 139/HĐ-PP/2020 ngày 03/7/2020, Công ty Đ1 (Bên A) chỉ ủy quyền cho Công ty Đ (bên B) nhận tiền cọc, thu hộ tiền thanh toán đợt 01 hợp đồng chuyển nhượng của khách trong quá trình tiếp thị và phân phối sản phẩm của dự án.

Như vậy, trong phạm vi phân phối độc quyền của mình, Công ty Đ không được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với Công ty Đ vô hiệu do vi phạm về mặt chủ thể theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai, Công ty Đ không có thẩm quyền ký hợp đồng đặt cọc theo Giấy ủy quyền ngày 03/7/2020 giữa bên ủy quyền là Công ty Đ1 và bên nhận ủy quyền là Công ty Đ đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 103 với diện tích 72m² tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Đ1 nên Công ty Đ chỉ được ký hợp đồng đặt cọc trong trường hợp có hợp đồng ủy quyền với nội dung được ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền này phải được công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014.

Ngoài ra, hình thức ủy quyền lập thành giấy ủy quyền không được công chứng theo quy định của pháp luật tại Bộ luật Dân sự năm 2015 không có quy định về giấy ủy quyền mà chỉ có quy định về hợp đồng ủy quyền, giấy ủy quyền được xuất hiện trong các văn bản dưới luật và được hiểu là hành vi pháp lý đơn phương của bên ủy quyền, không cần thiết phải có chữ ký của bên nhận ủy quyền. Theo quy định tại Thông tư số 01/2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP thì giấy ủy quyền chỉ được chứng thực trong 04 trường hợp (nộp nhận hồ sơ, ủy quyền nhận lương hưu, buru phẩm, trợ cấp, phụ cấp; ủy quyền nhờ trông nom nhà cửa; ủy quyền của các thành viên hộ gia đình để vay vốn tại ngân hàng C); các trường hợp còn lại phải thực hiện chứng thực hợp đồng giao dịch. Trong trường hợp này, thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 103 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt nên việc ủy quyền ký kết hợp đồng đặt cọc phải được công chứng theo quy định của Luật Công chứng và hướng dẫn tại Thông tư số 01/2020 nói trên. Về nội dung ủy quyền không có nội dung Công ty Đ được đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với khách hàng. Trong quá trình làm việc, Công ty Đ cũng khẳng định giấy ủy quyền này không cần công chứng vì chỉ có nội dung phân phối độc quyền, không có nội dung được đứng ra ký hợp đồng đặt cọc. Điều này một lần nữa khẳng định Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với Công ty Đ vô hiệu do vi phạm về mặt chủ thể theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ ba, Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với Công ty Đ có nội dung không rõ ràng, chưa kể đến tính hiệu lực của hợp đồng mà nguyên đơn vừa phân tích nói trên thì Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 có

nhiều điểm không rõ ràng, cụ thể như việc Công ty Đ2 trống ngày bỏ sung tiền cọc đợt 02, Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 không nêu rõ thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng. Nếu giả sử hợp đồng này có hiệu lực thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được ký kết tại văn phòng công chứng có trụ sở trên địa bàn tỉnh Bình Dương theo quy định về phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc, không chỉ rõ thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng, giữa bên Công ty Đ với ông L không có thỏa thuận nào khác về việc lựa chọn văn phòng công chứng. Theo quy định tại Điều 387 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc thực hiện giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia được biết*”. Do đó, trách nhiệm thông báo cụ thể về thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng thuộc về phía Công ty Đ nhưng công ty không thực hiện.

Thứ tư, Công ty Đ có yếu tố lừa dối khách hàng trong quá trình ký kết hợp đồng vì trong quá trình giới thiệu sản phẩm cho ông L, Công ty Đ đưa ra rất nhiều hứa hẹn, giải thích rằng để ông L có thời gian chuẩn bị tiền, tiền đặt cọc sẽ chia thành 02 đợt, đợt 01 ngày 29/9/2020 còn đợt thứ 02 đặt cọc bổ sung sẽ bỏ trống ngày tháng, không ghi vào hợp đồng, khi nào công ty liên hệ thì ông L tiến hành bổ sung tiền cọc đợt 02. Chính vì vậy tại đợt đặt cọc bổ sung trong hợp đồng không ghi ngày tháng và cũng được gạch bỏ. Vì tin tưởng công ty nên ông L đã đồng ý và chờ đợi Công ty Đ liên hệ thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng nhưng phía công ty không có thông tin gì về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nền đất F20 này trong một thời gian dài. Vì chờ đợi quá lâu nên ông L đã liên hệ phía Công ty Đ1 để tìm hiểu thì được biết nền đất này đã chuyển nhượng cho cá nhân khác, phía Công ty Đ chối bỏ trách nhiệm và sau khi ông L không đồng ý đổi sang lô đất khác thì không trả lại tiền cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty Đ cho rằng đến thời gian ký hợp đồng và thanh toán tiền ít nhất 35% giá trị của hợp đồng ông L tự ý bỏ cọc và không đồng ý trả lại tiền cho ông L là rất vô lý bởi lẽ công ty cũng không hề có một thông báo chính thức nào cho khách hàng về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Phía công ty cho rằng ông L phải tự biết quá trình ký kết hợp đồng như thế nào thể hiện thái độ thiếu trách nhiệm, chèn ép, việc hứa hẹn bỏ trống ngày đặt cọc thứ hai mang tính chất lừa dối khách hàng theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với Công ty Đ vô hiệu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 127, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 2, Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, kính đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ hoàn trả lại cho ông L số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ ông L cung cấp: hợp đồng đặt cọc (bản sao); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo); phiếu thu (bản sao); giấy ủy quyền (bản chính),...

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Công ty Đ được sự ủy quyền của Công ty Đ1 phân phối các dự án bất động sản là đất nền do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư, trong đó có nền đất F20, thửa đất số 1002, tờ bản đồ 103 tọa lạc tại phường A, thành phố T. Công ty Đ được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với khách hàng theo khoản 4 Điều 1, khoản 4 Điều 2 của hợp đồng phân phối đất nền nhà dự án khu dân cư P. Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Đ với ông L hoàn toàn hợp pháp vì Công ty Đ được quyền thay mặt Công ty Đ1 ký hợp đồng đặt cọc với ông L. Công ty Đ toàn quyền phân phối độc quyền các lô đất theo hợp đồng phân phối, giấy ủy quyền là hợp pháp không cần công chứng, chứng thực.

Ông L không liên hệ đến Công ty Đ để yêu cầu ký kết hợp đồng theo hợp đồng đặt cọc, trong hợp đồng đặt cọc quy định rõ trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 29/9/2020 thì ông L phải có nghĩa vụ đến Công ty Đ để thanh toán đủ 35% giá trị hợp đồng để Công ty Đ chuyển hồ sơ của ông L cho Công ty Đ1. Tuy nhiên, hết thời hạn này, ông L không thanh toán và cũng không làm đơn gia hạn thanh toán nên ông L mất toàn bộ số tiền đặt cọc này. Ngoài ra, trong thời gian này ông L cũng mua thêm 01 nền đất của Công ty Đ nên ông L cho rằng không biết thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: bản chính Phiếu thu ngày 29/9/2020 số 01498; bản chính Phiếu thu số 01499 (bản chính); hợp đồng đặt cọc (bản chính).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ1 trình bày:*

Thông nhất theo lời trình bày của Công ty Đ về việc ngày 03/7/2020 giữa Công ty Đ1 với Công ty Đ ký kết Hợp đồng phân phối đất nền nhà dự án khu dân cư P số 139/HĐ-PP/2020, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty Đ đã tiếp thị và bán ra được 80 nền đất, trong đó có 01 nền diện tích 72m² thuộc lô F, đường D do bà Nguyễn Thị Lan A nhận chuyển nhượng. Ngày 27/10/2020, Công ty Đ đã chuyển hồ sơ của bà Nguyễn Thị Lan A sang cho Công ty Đ1 để ký hợp đồng chính thức.

Công ty Đ chỉ tiếp thị và bán ra được 80/101 nền đất, trong đó có 01 nền diện tích 72m² thuộc lô F20, đường D3 thuộc thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 103 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 656062 ngày 28/11/2019 cho Công ty TNHH Đ1 nên Công ty Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lan A. Do Công ty Đ tiếp thị và bán không đạt được tỷ lệ 85% tổng số nền đất được giao nên hai bên đã ký Biên bản thanh lý số 139/TLHĐ/2020 ngày 04/11/2020. Sau đó, bà Nguyễn Thị Lan A và Công ty Đ1 thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà số F20/HĐ-DA/2020 đã ký ngày 27/10/2020 trên.

Ngày 01/6/2022, Công ty Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho bà Trần Thị H1, địa chỉ: số E, Tỉnh lộ 43, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 696958, số vào

sổ CS66793 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2022.

Công ty Đ1 không biết ông L, không ký bất kỳ thỏa thuận nào có nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng các lô đất nền thuộc các dự án của Công ty Đ1, không nhận tiền bạc hay lợi ích vật chất gì của ông L.

Đối với lô đất nền trên thì Công ty Đ1 chỉ có quan hệ chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Lan A, Công ty Đ1 hoàn toàn không tham gia vào quá trình thương lượng và thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L.

Việc thỏa thuận đặt cọc, mua bán chuyển nhượng là giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Văn L. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Tài liệu chứng cứ do Công ty Đ1 cung cấp: giấy chứng đăng ký doanh nghiệp (bản chứng thực); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chứng thực); biên bản thanh lý (bản chứng thực); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản chứng thực); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà (bản chứng thực); giấy ủy quyền (bản chính).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng N trình bày:*

Bà N và ông L là vợ chồng hợp pháp, bà N thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông L, bà N xác định số tiền 300.000.000 đồng mà ông L giao cho Công ty Đ là tiền chung của bà N và ông L, đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ thanh toán cho bà N và ông L số tiền 300.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/4/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông L là bà Trần Thị T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào những nội dung tại Văn bản ý kiến ngày 28/8/2024 và chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn.

Bà N là vợ ông L đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào những nội dung tại Văn bản ý kiến ngày 28/8/2024 của bà N để xem xét kháng cáo của ông L.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020, Công ty Đ có nhận của ông L số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 4 của hợp đồng phân phối đất nền nhà dự án khu dân cư phát triển đô thị L (bút lục 108) và giấy ủy quyền phân phối độc quyền 101 sản phẩm dự án khu dân cư phát triển đô thị L (bút lục 101), thể hiện Công ty Đ được toàn quyền phân phối độc quyền đối với 101 nền đất của dự án, được quyền thay mặt Công ty Đ1 nhận tiền cọc và thu hộ tiền thanh toán đợt 01 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà của khách hàng. Như vậy, có cơ sở xác định Công ty Đ có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L về việc bán nền đất mã số F20, thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 103. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 có hiệu lực pháp luật.

Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 giữa ông L với Công ty Đ (bút lục 144) thể hiện “07 ngày sau kể từ ngày đặt cọc, bên B (ông L) ký hợp đồng và thanh toán đủ $\geq 35\%$ trên tổng giá trị bán (bao gồm tiền đặt cọc). Quá thời hạn 07 ngày trên mà bên B không ký hợp đồng thì bên A (Công ty Đ) có quyền chào bán lô đất cho khách hàng khác, đồng thời bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A” thì đến ngày 06/10/2020, ông L phải ký hợp đồng và thanh toán đủ $\geq 35\%$ trên tổng giá trị bán (bao gồm tiền đặt cọc) nhưng ông L không thực hiện thì phải chịu mất tiền cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp thêm được chứng cứ chứng minh nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Đ1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều thống nhất thừa nhận giữa nguyên đơn ông L với bị đơn Công ty Đ có ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/9/2020, theo nội dung hợp đồng, Công ty Đ là bên nhận cọc, bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn L, thông tin sản phẩm là mã nền F20, thửa đất số 1002, tờ bản đồ 103 với diện tích 72m² tọa lạc tại A, T, Bình Dương, tổng giá trị bán là 2.591.600.000

đồng. Ông L đã đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 300.000.000 đồng, sau 07 ngày sau kể từ ngày đặt cọc ông L (bên B) ký hợp đồng và thanh toán đủ trên 35% trên tổng giá trị bán bao gồm tiền đặt cọc.

[3] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận thì Công ty TNHH Đ1 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 656062 ngày 28/11/2019.

[4] Ông L cho rằng sau khi đặt cọc, Công ty Đ cho ông L đặt cọc bổ sung 01 lần nữa để kéo dài thời gian để ông L chuẩn bị tiền nhưng Công ty Đ không liên hệ với ông L. Khi ông L liên hệ đến Công ty Đ thì biết Công ty Đ đã chuyển nhượng lô đất này cho người khác. Tuy nhiên, lời khai của ông L không được Công ty Đ thừa nhận và ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự việc gia hạn thời gian và ông L có liên hệ Công ty Đ để yêu cầu ký kết hợp đồng.

[5] Ông L cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 không hợp pháp do tại Điều 4 Hợp đồng phân phối nền nhà dự án khu dân cư phát triển đô thị Lê Phong An P2 2 số 139/HĐ-PP/2020 ngày 03/7/2020 thì Công ty Đ không được ký kết hợp đồng đặt cọc với khách hàng, nội dung hợp đồng đặt cọc không rõ ràng không quy định thời gian, địa điểm các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giấy ủy quyền không hợp pháp, không đúng hình thức, không được công chứng chứng thực. Xét, tại Giấy ủy quyền ngày 03/7/2020, Công ty Đ1 ủy quyền cho Công ty Đ toàn quyền phân phối độc quyền đối với 101 nền đất của dự án khu dân cư phát triển đô thị L1; toàn quyền xử lý tất cả các vấn đề với khách hàng và tại mục 2 Điều 4 Hợp đồng phân phối nền nhà dự án khu dân cư phát triển đô thị Lê Phong An P2 2 số 139/HĐ-PP/2020 ngày 03/7/2020 quy định “Bên A ủy quyền cho bên B được thay mặt bên A nhận tiền cọc, thu hộ tiền thanh toán Đợt 1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền của khách hàng trong quá trình tiếp thị và phân phối các sản phẩm của dự án”. Căn cứ theo Điều 328, Điều 562 Bộ luật Dân sự thì Công ty Đ được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông L với Công ty Đ đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên nên lời trình bày của nguyên đơn cho rằng hợp đồng không hợp pháp là không có căn cứ.

[6] Tại mục 1 Điều IV của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2020 quy định “Bằng thỏa thuận đặt cọc này, bên B đồng ý đặt cọc cho bên A để mua nền đất với hình thức thanh toán như sau: ngày 29/9/2020 bên B đặt cọc 300.000.000 đồng, 07 ngày sau kể từ ngày đặt cọc, bên B ký hợp đồng và thanh toán đủ trên 35% trên tổng giá trị bán (bao gồm tiền đặt cọc). Quá thời hạn 7 ngày trên mà bên B không ký hợp đồng thì bên A có quyền chào bán lô đất cho khách hàng khác, đồng thời bên B sẽ mất toàn bộ số tiền cọc cho bên A”. Trong thời hạn thỏa thuận trên, ông L không thanh toán số tiền còn lại là đã vi phạm phạm thỏa thuận theo hợp đồng nên phải chịu hậu quả theo nội dung thỏa thuận tại hợp

đồng và theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc đối với mã nền F21 với Công ty Đ và hợp đồng chuyển nhượng đối với mã nền trên. Chứng cứ này càng chứng minh Công ty Đ được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L, hợp đồng trên tuy quá thời hạn 07 ngày nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên, không liên quan đến hợp đồng mà ông L đang tranh chấp.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông L là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0001917 ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do bà Trần Thị T nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết