

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **139/2022/DS-PT**

Ngày: 30-12-2022

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 PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/12/2022 và 30/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 123/2022/TLPT- DS ngày 26/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2022/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022, giữa:

- ***Nguyên đơn:*** bà **Trương Thị C**, sinh năm 1979, địa chỉ: Tổ 2, Ấp 11A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà **Trần Thị L**, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- ***Bị đơn:*** 1. Bà **Trịnh Thị H**, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp K54, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

2. Ông **Phạm Anh S**, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H, ông S là ông Trần Đình H, nơi cư trú: Tổ 1, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Ngoài ra, trong vụ án còn có một số người làm chứng nhưng xét thấy không cần thiết phải có mặt những người này nên Tòa không triệu tập.

Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Anh S, bà Trịnh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Trương Thị C trình bày:

Ông Phạm Anh S có thửa đất diện tích 1.006m² tọa lạc ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01877 ngày 21/7/2021 mang tên ông Phạm Anh S, thửa 3599, tờ bản đồ TĐ 105-2021). Thửa đất này đã được ông S chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị H.

Ngày 12/4/2022, bà Trịnh Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà một phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với diện tích 405m² (rộng 10m và dài 40,5m), trong đó có 100m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, do thời điểm này quyền sử dụng đất chưa được sang tên cho bà Trịnh Thị H nên hai bên có thỏa thuận đặt cọc trước để sau này chính thức ký kết chuyển nhượng. Bà đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) cho bà Trịnh Thị H, tuy nhiên do lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông Phạm Anh S nên ông S đứng tên trong hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên bán, còn thực tế người bán và nhận tiền cọc là bà Trịnh Thị H. Khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất thì bà sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Chiều ngày 03/6/2022, các bên có đến Văn phòng công chứng, bà có gặp công chứng viên nói rõ đất chưa giao rõ ràng thực địa nên bà không ký hợp đồng chuyển nhượng, lúc đó công chứng viên chờ hai bên thỏa thuận xong mới làm hợp đồng, đồng thời các bên thỏa thuận thống nhất đi đo đất trên thực địa. Khi đến đất, ông địa chính cầm cuộn thước dây đo tay, bà bảo máy đo đầu thì ông địa chính trả lời là do mây mù nên không đo máy được, bà không đồng ý thì bên bán văng tục và lên xe bỏ đi. Chiều ngày 04/6/2022, bà sốt ruột muốn ký hợp đồng cho xong nên nhắn tin cho bên bán, nói bên bán mời địa chính đo máy để giao đất, không thì bà không thể giao dịch, vậy là bên bán gọi điện lại nói rất trịch thượng, không hợp tác. Mấy ngày sau, bên môi giới đất nhắn tin bảo bà ra ký hợp đồng và bên môi giới sẽ đứng ra trả tiền đo đạc máy, nhưng bà thấy khi đó hợp đồng đã quá hạn nhiều ngày, lại không do bên bán trực tiếp liên lạc và đề nghị, đồng thời bên bán không hiểu biết pháp luật và không nắm được quy luật làm việc theo tình hình chung của địa phương (phải giao đất thực địa rõ ràng) nên bà từ chối giao dịch.

Tóm lại: Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên bán vi phạm hợp đồng, cụ thể: Bên bán chưa xác định ranh giới cụ thể cho bên mua, chưa được chủ đất giáp ranh ký giáp ranh, không được đo vẽ bằng máy trên thực địa khi bàn giao đất; đồng thời việc giao đất phải được lập biên bản bàn giao đất có các bên cùng tham gia (gồm: Bên bán, bên mua, chủ đất giáp ranh và Công ty đo đạc).

Vì lý do trên, nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết như sau: Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 12/4/2022 giữa bà với bà Trịnh Thị H và ông Phạm Anh S. Buộc bà Trịnh Thị H và ông Phạm Anh S liên đới trả lại tôi số tiền đặt cọc 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền cọc

và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận. Tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với lời trình bày trên của nguyên đơn.*

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Phạm Anh S trình bày:*

Thống nhất việc các bên đã thỏa thuận như tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 và phần ghi thêm phía sau của hợp đồng.

Phần đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng thuộc thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01877, do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/7/2021 mang tên ông Phạm Anh S. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì đất chưa có thổ cư. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên có ranh giới rõ ràng, cụ thể: 02 mặt giáp đường; còn 02 mặt giáp đất bà V đã được cắm cọc phân định ranh đất với nhau (nhưng chưa có rào lại).

Phần đất mà các bên đặt cọc để nhằm chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, ông đã chuyển nhượng cho bà H, hình thức chuyển nhượng là chỉ mới thông qua hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng. Tại thời điểm đặt cọc (ngày 12/4/2022) thì đất vẫn còn đứng tên ông, chưa được sang tên cho bà H.

Trước khi các bên đến Văn phòng công chứng thì bên bán đã cắm mốc phần đất chuyển nhượng cho bên mua, cắm mốc bằng cọc gỗ và cọc sắt. Hiện những cọc này vẫn còn tồn tại. Khi cắm mốc thì không có mặt bà C vì các bên không có thỏa thuận vấn đề này.

Chiều ngày 03/6/2022, các bên có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại Văn phòng công chứng có ông, bà H và bà C, không có người môi giới. Tại văn phòng công chứng bên bán đã hoàn thiện và có đầy đủ giấy tờ để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Các giấy tờ này, bên bán đã cung cấp cho Tòa án.

Tại Văn phòng công chứng, bà C yêu cầu đòi xem tọa độ thực tế tại thửa đất. Bên bán cũng thiện chí (mặc dù không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc), mời nhân viên đo đạc và cùng bà C vào kiểm tra lại tọa độ thực tế tại thửa đất mà các bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng. Tuy nhiên, do trời mưa nên không xem được tọa độ, nhân viên đo đạc có dùng thước dây để kiểm tra lại, tuy nhiên bà C không đồng ý.

Khoảng 01 đến 02 ngày sau (sau ngày 03/6/2022), bà H có gọi cho người môi giới (bà Nguyễn Thị Thanh X) để báo lại cho bà C ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng, còn việc xem tọa độ thực tế thì bên mua tự yêu cầu và tự chịu chi phí, bên bán không có trách nhiệm. Sau đó bà X báo lại là bên mua không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng.

Việc các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bên mua (bà C) đòi xem trên thực tế tọa độ thửa đất chuyển nhượng, trong khi bên bán đã yêu cầu đo đạc, ra bản vẽ và có tọa độ trên bản vẽ.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để giải quyết theo quy định pháp luật.

Hiện bên bán vẫn có thiện chí muốn các bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng muốn kiểm tra trên thực tế tọa độ thửa đất thì bên mua tự yêu cầu và tự trả chi phí.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – bà Trịnh Thị H trình bày:* Thống nhất toàn bộ lời trình bày trên của ông Phạm Anh S và bổ sung: Phần đất mà ông S thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà C đã được bà mua lại của ông S, mua với hình thức đặt cọc, vì vậy bà là người nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) từ bà C.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã hoàn thiện đủ các thủ tục để các bên tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do bà C đòi xem trên thực tế tọa độ thửa đất chuyển nhượng, trong khi bên bán đã yêu cầu đo đạc, ra bản vẽ và có tọa độ trên bản vẽ. Chi phí đo đạc và ra bản vẽ bà đã bỏ ra hết tổng cộng 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng)

Hiện bên bán vẫn có thiện chí muốn các bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng muốn kiểm tra trên thực tế tọa độ thửa đất thì bên mua tự yêu cầu và tự trả chi phí.

** Người làm chứng – ông Hoàng Hải Đ và bà Nguyễn Thị Thanh X vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 229, Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 385, Điều 398, Điều 410, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự 2015; 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết vào ngày 12/4/2022 giữa ông Phạm Anh S, bà Trịnh Thị H với bà Trương Thị C.

- Buộc bà Trịnh Thị H hoàn trả cho bà Trương Thị C số tiền 95.500.000 đồng (Chín mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu bà Trịnh Thị H và ông Phạm Anh S liên đới bồi thường số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/9/2022, ông S, bà H có Đơn kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 10/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị H và ông Phạm Anh S làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nên đủ điều kiện để được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

* Về nội dung tranh chấp:

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận: thửa đất có diện tích 1.006m² thuộc thửa 3599, tờ bản đồ TĐ 105-2021, tọa lạc ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01877 ngày 21/7/2021 mang tên ông Phạm Anh S trước đây là của ông Phạm Anh S, sau đó ông S đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị H, tuy nhiên hai bên chưa làm thủ tục sang tên cho bà H. Vào ngày 12/4/2022, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị C 405m² (rộng 10m và dài 40,5m), trong đó có 100m² đất thô cư với giá 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*). Cũng vào ngày 12/4/2022, bà C cùng bà H và ông S có lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung cơ bản: bà C đặt cọc cho bà H, ông S số tiền 100.000.000đ (số tiền này bà H là người nhận), hẹn đến ngày 25/5/2022 hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất bà C có nghĩa vụ trả nốt số tiền 1.000.000.000đ còn lại; bà H, ông S có nghĩa vụ “*Giao đủ đất, bao tranh chấp*”, bà C có nghĩa vụ “*Giao đủ tiền...đúng ngày hẹn*”; sau khi Hợp đồng được ký kết, nếu bà H, ông S không chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bà C gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc (tức bằng 200 triệu), nếu bà

C không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã cọc. Đến ngày 25/5/2022, hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thêm 10 ngày, tức đến 03/6/2022 sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời thỏa thuận bổ sung: “*Bên A (tức bà H, ông S - HĐXX) cam kết giao đủ diện tích đất cho bên B (tức bà Chính - HĐXX) là 10 x 40,5m x 100TC để ra công chứng. Bên A cấm cọc mốc cho bên B và chịu chi phí trước ngày công chứng cho bên B là ngày 03/6/2022...*” (bút lục 03). Tuy nhiên, đến ngày 03/6/2022 hai bên có tranh chấp về việc bàn giao đất nên hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được.

[3] Xét kháng cáo của bà H và ông S về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về thỏa thuận đặt cọc giữa các bên: Tại phiên tòa, ông Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn bà H, ông S cho rằng bị đơn không có lỗi làm cho việc hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được vì các lý do: trước khi ký hợp đồng bị đơn đã làm thủ tục chuyển đổi 100m² lên đất thổ cư, đã làm thủ tục đo đạc và được cấp bản đồ địa chính thửa đất chuyển nhượng; trong Hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận nội dung bị đơn phải giao đất trên thực địa có tọa độ trên máy; vào ngày 03/6/2022 thời tiết có mưa nên không thể sử dụng máy để đo trong khi bà C không chịu đo bằng thước dây; bà C là người không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải bà H, ông S. Còn nguyên đơn bà C thì cho rằng: do hai bên đã thỏa thuận bên chuyển nhượng phải giao đủ đất cho bà và phải là đất không có tranh chấp. Khi bà H, ông S thuê đơn vị chuyên môn đo đạc, lập bản đồ địa chính để phục vụ việc sang nhượng cho bà thì bà không được chứng kiến; vào ngày 03/6/2022, khi ra Văn phòng công chứng bà mới được biết bản đồ địa chính của thửa đất do bà H, ông S cung cấp. Nhưng, do trước đó bà C biết bà H đã từng có tranh chấp với người khác về diện tích chuyển nhượng đất nên trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng bà yêu cầu phía bà H và ông S phải bàn giao đất cho bà với sự đo đạc bằng máy định vị của cán bộ đo đạc, cắm mốc và có mặt bà Trần Thị V là chủ đất giáp ranh để tránh tranh chấp sau này. Tuy nhiên, phía bà H, ông S nói bà V bị nhiễm Covid không ra được và nói bà V ủy quyền cho con trai ra để chỉ ranh nhưng bà C không đồng ý vì không biết người này có phải là con trai của bà V hay không bởi không có văn bản ủy quyền hợp pháp và giấy tờ chứng minh mối quan hệ mẹ con giữa bà V và người này. Bà C thừa nhận, vào ngày 03/6/2022 thời tiết có mưa nên không thể đo bằng máy nên khi đó bà C có yêu cầu dời việc bàn giao đất và ký hợp đồng vào ngày hôm sau để vừa đo đạc chính xác được vừa có mặt bà V. Song, bà H và ông S không đồng ý, đồng thời bà H nói không đồng ý thì khỏi ký rồi bỏ về nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Trước đây, bà khởi kiện yêu cầu bà H, ông S phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ và bồi thường cho bà 100.000.000đ do vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng Tòa sơ thẩm chỉ chấp nhận buộc bị đơn phải trả bà 95.500.000đ (sau khi trừ 4.500.000đ chi phí đo đạc) thì bà cũng đồng ý nên nay bà không đồng ý với kháng cáo của phía bị đơn.

[3.2] Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 các bên không thỏa thuận cụ thể khi bàn giao đất thì phải có cán bộ đo đạc để giao đất bằng máy và chủ đất giáp ranh. Nhưng, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà C yêu cầu phải có mặt những người này khi bàn giao đất là yêu cầu chính đáng, cần thiết và phù hợp pháp luật, phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Bởi lẽ, tại Hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ nội dung bên chuyển nhượng (bà H, ông S) phải “*giao đủ đất, bao tranh chấp*”. Mặc dù, vào ngày 03/6/2022 bà H, ông S cho rằng ông bà đã thực hiện việc đo đạc, đã ra bản đồ có thể hiện tọa độ và đã cắm mốc nhưng vào thời điểm bà H, ông S thực hiện các thủ tục này hoàn toàn không có mặt bà C để chứng kiến và cũng không thể hiện có chủ đất giáp ranh xác nhận. Việc không có mặt chủ đất giáp ranh là bà V hoặc người được bà V ủy quyền hợp pháp để xác định ranh giới cũng là không đảm bảo cho việc đất sau này không bị tranh chấp. Do bà H, ông S là những người có nghĩa vụ giao đất nhưng lại không chấp nhận những yêu cầu này của bên nhận đất là chưa thực hiện hết nghĩa vụ của mình dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được. Vì vậy, lỗi thuộc về bà H, ông S chứ không phải bà C.

[3.3] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 là phù hợp. Nhưng, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: “*Tại phần “**Cam kết chung**” của hợp đồng, các bên có thỏa thuận nội dung: “Trong quá trình thực hiện, nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau...”*”

Tuy nhiên, trở ngại trên (không kiểm tra được tọa độ trên thực địa là do trời mưa) không được các bên thỏa thuận trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Như vậy, cả hai bên cùng đã vi phạm thỏa thuận tại phần cam kết chung như đã viện dẫn trên” là chưa chính xác vì pháp luật không có quy định bắt buộc các bên phải thỏa thuận được với nhau khi có tranh chấp. Đồng thời, việc Tòa sơ thẩm chỉ buộc bị đơn bà H phải trả lại tiền đặt cọc là chưa chính xác mà phải buộc cả ông S do bà H và ông S cùng đứng tên nhận đặt cọc của bà C. Tuy nhiên, do sau khi xét xử sơ thẩm bà C đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm chỉ buộc bà H phải trả khoản tiền cọc và không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét lại phần này.

[3.4] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H mà không buộc ông S phải liên đới trả lại tiền cọc cho bà C:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, cả bà H và ông S đều đứng tên người nhận cọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H phải trả cho bà C mà không buộc ông S phải liên đới trả tiền. Xét thấy, mặc dù cả bà H và ông S đều đứng tên bên nhận cọc trong hợp đồng nhưng các bên đều thừa nhận đất này ông S đã sang nhượng cho bà H, chỉ là chưa làm thủ tục sang tên cho bà H; số tiền bà C đặt cọc do bà H là người nhận và sử dụng. Sau khi xét xử sơ thẩm bà C cũng đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, cả bà C, bà H và ông S không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này. Do đó, cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[3.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 10/ 9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

[4] Về tiền chi phí đo đạc: Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà C phải chịu khoản tiền 4.500.000đ chi phí đo đạc, do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: bà H, ông S mỗi người phải chịu 300.000đ.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Trịnh Thị H và ông Phạm Anh S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, 148, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 328, 385, 398, 410, 423 và 427 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết vào ngày 12/4/2022 giữa ông Phạm Anh S, bà Trịnh Thị H với bà Trương Thị C.

- Buộc bà Trịnh Thị H phải hoàn trả cho bà Trương Thị C số tiền 95.500.000 đồng (Chín mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu bà Trịnh Thị H và ông Phạm Anh S liên đới bồi thường số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị H phải chịu 4.775.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);

Bà Trương Thị C phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009936 ngày 06/7/2022.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010000 ngày 16/9/2022; và ông Phạm Anh S phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010004 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi