

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 22/2023/DS-PT

Ngày: 23-02-2023

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: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Phạm Tiến Hiệp

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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 02 năm 2023, 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 175/2022/TLPT- DS ngày 25 tháng 11 năm 2022; về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2022/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Anh Võ Văn C, sinh năm 1982 (có mặt)

Trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: Anh Nguyễn Chí C, sinh năm 1978 (có mặt)

Trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Bùi Thị M, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: Chị Bùi Thị M, sinh năm 1984.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Võ Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Võ Văn C trình bày:

Anh Văn C và anh Chí C có thỏa thuận mua bán diện tích đất có chiều ngang 13m x chiều dài 60m tại ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, chưa có thổ cư, trên đất có căn nhà cấp 4, đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận đứng tên Nguyễn Chí C, giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Ngày 13/3/2021 hai bên lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh Văn C đặt cọc 200.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 13/3/2021 đến ngày 13/4/2021 các bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả nốt số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng. Khi gần tới ngày công chứng thì phát hiện phần diện tích bị thiếu do hộ giáp ranh là bà Phạm Thị T xây tường lấn sang phần đất của anh Chí C 70cm. Do đó các bên thỏa thuận là thêm thời hạn 07 ngày từ ngày 13/4/2021 để anh Chí C và bà T giải quyết đập bỏ phần tường xây lấn chiếm trả lại đất và hẹn đến 20/4/2021 thì công chứng, nếu bên nào sai thì phải chịu trách nhiệm, anh Văn C tự lập biên bản ghi nhận sự việc đề ngày 13/4/2021 nhưng được lập sau ngày 13/4/2021, khi lập không có mặt ai, sau khi lập biên bản xong thì anh đưa cho bà Phạm Thị T, anh Nguyễn Văn N, ông Mông Văn K ký tên. Đến ngày 20/4/2021 anh Văn C lên nhà anh Chí C để nói chuyện việc công chứng mua bán đất, anh Văn C xin anh Chí C lùi lại 1, 2 ngày để công chứng do lúc này chưa đủ tiền công chứng nhưng anh Chí C không đồng ý vì anh Chí C cũng đặt cọc mua đất của người nào đó, nếu bên đó chịu lùi ngày công chứng cho anh Chí C thì mới đồng ý lùi ngày công chứng được. Lúc này anh Chí C có gọi điện cho một người đàn ông nói chuyện nhưng bên kia nói được mấy câu rồi tắt máy không trao đổi được gì. Anh Văn C có hỏi và đề nghị đưa trước cho anh Chí C số tiền để anh Chí C công chứng với bên kia, số tiền còn lại anh Văn C xin 1,2 ngày để sau sẽ trả đủ do hiện không đủ tiền nhưng bên anh Chí C không chịu. Sau ngày 21/4/2021 anh Văn C tự lập biên bản làm việc đề ngày 21/4/2021 ghi nhận sự việc, khi lập không có ai, sau khi lập xong thì đưa cho bà Phạm Thị T vào người làm chứng, bà triệu Thị Kim O là ấp phó ký xác nhận là người địa phương chứ không phải ký làm chứng sự việc.

Tại phiên tòa, anh Văn C cho rằng anh Chí C chưa thực hiện việc trích đo tách thửa, bởi vì theo giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Chí C thửa đất có chiều ngang là 15m nhưng hai bên chỉ thỏa thuận mua bán 13m ngang. Do tìm hiểu không kỹ nên anh Văn C không biết đất có 15m ngang.

Tại đơn khởi kiện, anh Văn C yêu cầu buộc anh Chí C phải trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Nay anh Văn C rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng và tiền cọc 50.000.000 đồng.

Nay anh Văn C khởi kiện buộc anh Nguyễn Chí C phải trả lại 150.000.000

đồng tiền cọc do anh Chí C vi phạm thỏa thuận, tới ngày công chứng nhưng đất không đủ để giao, chưa thực hiện thủ tục tách thửa theo thỏa thuận nên anh Chí C có lỗi và buộc phải trả lại tiền cọc. Ngoài ra anh Văn C không trình bày và không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn anh Nguyễn Chí C và người đại diện theo ủy quyền của anh Chí C thống nhất trình bày:

Anh Chí C và anh Văn C có thỏa thuận mua bán diện tích đất có chiều ngang 13m x 60m chiều dài, chưa có thổ cư tại ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Trên đất có căn nhà cấp 4. Đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận đứng tên Nguyễn Chí C, diện tích 914m². Giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Khi thỏa thuận mua bán anh Chí C có nói rõ chiều ngang là 15m nhưng chỉ bán 13m ngang, bên mua tự làm thủ tục thì anh Chí C đồng ý. Ngày 13/3/2021 hai bên lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh Văn C đặt cọc trước 200.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 13/3/2021 đến ngày 13/4/2021 các bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bên anh Cẩm sẽ giao trả nốt số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng.

Đến ngày công chứng theo như thỏa thuận trong hợp đồng, anh Văn C không thực hiện giao kết, khoảng 04 giờ hay 05 giờ chiều ngày 13/4/2021 thì anh Văn C mới tới nhà anh Chí C, lúc này có mặt anh Bùi Văn B là em ruột của bà M (vợ của ông Chí C), tại đây anh Văn C xin lại tiền cọc đất vì không đủ tiền công chứng nhưng anh Chí C không đồng ý do anh Chí C cũng có đặt cọc mua đất với người khác, anh Chí C có điện cho bên kia xin gia hạn 1 đến 2 ngày nhưng bên kia không đồng ý, do đó anh Chí C không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh Văn C được vì anh Chí C cũng mất tiền cọc bên kia.

Việc anh Văn C cho rằng gần đến ngày công chứng mới biết đất bị thiếu và đến ngày công chứng anh Chí C chưa đủ đất do bà T chưa dỡ bỏ phần tường xây lấn đất của anh Chí C nên lùi lại thêm 07 ngày công chứng từ ngày 13/4/2021 là không đúng. Bởi vì trước đó gia đình anh Chí C và gia đình bà Phạm Thị T đã biết nhà bà T xây tường lấn sang nhưng không biết cụ thể lấn bao nhiêu và cũng không có tranh chấp gì. Ngày 06/4/2021 anh Văn C đo đạc kiểm tra thì biết lấn 70cm nên anh Văn C yêu cầu phải đủ đất thì mới công chứng. Do đó anh Chí C yêu cầu bà T phải cam kết dỡ bỏ phần công trình đã xây dựng lấn chiếm đất để trả lại đất cho anh Chí C. Bà T và chị Nguyễn Thị Thùy D có ký vào bản cam kết ngày 06/4/2021 và cam kết trước ngày công chứng sẽ trả lại phần đất lấn chiếm cho anh Chí C. Sau khoảng 01 ngày thì bà T đã làm xong và trước ngày 13/4/2021 tức là trước ngày thỏa thuận ra công chứng thì bà T đã trả đủ đất cho ông Chí C. Tuy nhiên, tới ngày công chứng thì ông Văn C không giao tiền đủ như trong thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2021 mà quá thời hạn nên anh Chí C không đồng ý chuyển nhượng nữa.

Đối hai Biên bản làm việc đề ngày 13/4/2021 và ngày 21/4/2021 thì anh Chí C hoàn toàn không được biết và không thừa nhận sự việc này.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện việc trích đo tách thửa nên không công chứng được là không đúng. Bởi vì trước đó hai bên không thỏa thuận về vấn đề này mà chỉ thỏa thuận anh Văn C tự thực hiện các thủ tục giấy tờ. Việc anh Văn C cho rằng nếu không trích đo thì không chuyển nhượng được là không đúng vì hai bên chưa ra văn phòng công chứng, phần diện tích đất này vào ngày 26/6/2021 anh Chí C vẫn chuyển nhượng cho ông Phúc Khắc P.

Anh Chí C cho rằng do anh Văn C có lỗi trong việc không thực hiện giao kết như hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc.

Ngoài ra, bị đơn không bổ sung thêm gì và không có yêu cầu gì.

Tại các biên bản lời khai ngày 04/7/2022 và ngày 11/7/2022 Người làm chứng bà Phạm Thị T trình bày:

Bà T không có mâu thuẫn gì với anh Văn C và anh Chí C. Bà T có nhà giáp ranh với đất của anh Chí C. Trước đây khi làm nhà, nhà bà T có xây tường lấn sang đất nhà anh Chí C, tuy nhiên trước đây hai gia đình đã tự thỏa thuận với nhau không có tranh chấp gì. Nhưng khi anh Chí C bán thửa đất này cho anh Văn C thì anh Văn C yêu cầu phải đủ diện tích đất nên anh Chí C yêu cầu gia đình bà phải đập bỏ phần bức tường xây lấn để trả lại cho anh Chí C đất và yêu cầu phải trước ngày anh Chí C và anh Văn C công chứng để anh Chí C chuyển nhượng đất cho anh Văn C. Anh Chí C còn yêu cầu bà T và chị D là con gái của bà viết và ký bản cam kết về việc đập tường trước ngày 12/4/2021, do đã lâu bà không nhớ cụ thể giấy được viết vào ngày nào, nhưng sau khi được xem tài liệu là “*Bản cam kết*” đề ngày 06/4/2021 thì bà xác nhận nội dung trong “*Bản cam kết*” đề ngày 06/4/2021 là đúng, chữ ký và chữ viết “*Phạm Thị T*” đúng do bà viết.

Ngay sau khi anh Chí C yêu cầu thì ngay tối ngày hôm sau gia đình bà đã kêu thợ đập tường, trả lại đủ đất cho anh Chí C. Bà T không nhớ được cụ thể ngày đập tường là ngày nào nhưng bà khẳng định ngay sau khi anh Chí C và chị M yêu cầu thì trong buổi tối ngày hôm sau bà đã kêu thợ đập tường và trả lại đủ đất trước ngày anh Chí C công chứng như yêu cầu của anh Chí C. Đối với những người thợ bà thuê để đập tường thì bà không biết họ đang sinh sống ở đâu.

Đối với biên bản làm việc đề ngày 13/4/2021 và biên bản làm việc ngày 20/4/2021 thì bà T trình bày như sau: bà không nhớ là vào ngày nào thì anh Văn C có cầm giấy đến nhờ bà ghi và ký tên vào. Bà T không biết biên bản này do ai lập, lập khi nào, lập ở đâu, bà cũng không biết nội dung trong các biên bản này là gì mà chỉ nghe anh Văn C nói về việc mua bán đất gì đó với anh Chí C. Trong biên bản ngày 13/4/2021 bà có ghi nội dung bà “*đập tường xong từ ngày 16/4/2021*” thì bà T thừa nhận đúng là do bà viết nhưng do lúc đó bà bị bệnh người mệt, mắt mờ nên khi anh Văn C nhờ ghi như vậy thì bà ghi.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Chị D là con ruột của bà T, hàng xóm với anh Văn C, anh Chí C. Trước nay chị không có mâu thuẫn gì với anh Văn C và anh Chí C. Trước đây khi làm nhà, nhà bà T có xây tường lấn sang đất nhà anh Chí C, tuy nhiên trước đây hai gia đình đã tự thỏa thuận với nhau không có tranh chấp gì. Nhưng khi anh Chí C bán thửa đất này cho anh Văn C thì anh Văn C yêu cầu phải đủ diện tích đất nên anh Chí C yêu cầu gia đình chị cam kết đập tường trước ngày hai bên công chứng thì gia đình chị đồng ý và không có tranh chấp gì. Chị không nhớ cụ thể thời gian đập tường vào ngày nào và cũng không biết cụ thể ngày công chứng là ngày nào nhưng chị khẳng định ngay sau khi anh Chí C yêu cầu phải trả lại đất trước ngày công chứng thì buổi tối ngày hôm sau gia đình chị đã kêu thợ đến đập tường, đến sáng ngày hôm sau thì xong và trả đủ đất cho anh Chí C đúng như cam kết và yêu cầu của anh Chí C. Hiện những người thợ mà gia đình chị thuê không biết họ đang sinh sống ở đâu do họ không sinh sống ở địa phương.

Người làm chứng anh Bùi Văn B trình bày:

Anh B là em của chị M (vợ anh Chí C). Việc mua bán đất giữa anh Văn C với anh Chí C thì anh B có biết vì anh B là người giới thiệu cho anh Văn C, liên hệ với anh Văn C trong quá trình hai bên thỏa thuận mua bán đất. Anh B được biết là do tường nhà bà T xây lấn sang phần đất của anh Chí C nên anh Văn C yêu cầu phải đủ đất mới công chứng. Do đó, anh Chí C đã yêu cầu bà T phải đập tường trả đủ đất cho ông Chí C trước ngày công chứng. Đến trưa ngày 12/4/2021, sau khi bà T đã đập xong tường trả lại đất cho anh Chí C thì anh B và anh Văn C có liên lạc với nhau, anh B có nhắn cho anh Văn C nội dung “*Chiều xuống đo đạc lại diện tích nhé mày*” và thông báo “*4h*” tức là 4 giờ chiều. Việc đo lại đất là để ngày 13/4/2021 hai bên công chứng. Vào ngày 12/4 thì anh Văn C có xuống đo đất, đất đủ diện tích. Sau đó, anh không nhớ là cụ thể vào ngày nào do thời gian đã lâu mà chỉ nhớ là sau ngày anh B và anh Văn C nhắn tin với nhau thì chị M có gọi cho anh và nói đến nhà bà Minh có việc, khi anh đến thì có anh Cẩm ở đó. Tại đây thì Bình có nghe anh Văn C nói với anh Chí C xin lại tiền cọc đất, lúc này anh có thấy anh Chí C gọi điện cho một người nào đó nói chuyện cũng về việc mua bán đất nhưng bên kia không đồng ý, sau đó thì anh Chí C cũng không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh Văn C.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại 150 tiền cọc đất thì bị đơn không đồng ý vì cho rằng bị đơn không có lỗi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc và trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn C về việc buộc bị đơn Nguyễn Chí C phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 150.000.0000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 30/8/2022, ông Võ Văn C kháng cáo Bản án sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 25/8/2022, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên khởi kiện và kháng cáo đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm và không trình bày gì thêm.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

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 khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên 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 19/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước, án phí phúc thẩm ông Võ Văn C phải chịu 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Văn C làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS. Nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét kháng cáo của ông Văn C thấy rằng:*

[2.1] Về “Hợp đồng đặt cọc” ngày 13/3/2021 được viết tay không công chứng chứng thực, nội dung trong hợp đồng đặt cọc đã ký với nhau là đúng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng, việc đặt cọc này nhằm đảm bảo cho việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất có chiều ngang 13 m x chiều dài 60m tại ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình

Phước, đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí C vào ngày 27/6/2001 và thỏa thuận đến ngày 13/4/2021 hai bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, nội dung này được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc hay lừa dối, hai bên tự nguyện thỏa thuận, nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng này không vi phạm đạo đức xã hội là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng, trước ngày công chứng khoảng vài ngày thì phát hiện đất bị thiếu do bà Phạm Thị T xây tường nhà lấn sang đất của bị đơn, do đó hai bên có thỏa thuận gia hạn thêm 07 ngày từ ngày 13 đến ngày 20/4/2021 để bị đơn và bà T giải quyết xong việc trả lại đất sẽ tiến hành công chứng. Đến ngày công chứng thì phía bị đơn không hợp tác, hai bên không ra văn phòng công chứng nên không tiến hành được việc công chứng theo thỏa thuận nên lỗi thuộc về bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận, ngày 20/4/2021 có đến nhà bị đơn đặt vấn đề xin lấy lại tiền cọc đất vì chưa đủ tiền nhưng bị đơn không đồng ý. Nguyên đơn tự lập các biên bản làm việc đề ngày 13/4/2021 (BL 11) và biên bản làm việc đề ngày 21/4/2021 (BL 12) để ghi nhận sự việc, khi lập biên bản không có mặt các thành phần được nêu trong biên bản. Tuy nhiên, nội dung này tại phiên tòa phúc thẩm một lần nữa phía bị đơn cũng khẳng định là do nguyên đơn tự lập và ký nội dung các văn bản trên, bị đơn không biết cũng không chứng kiến, nguyên đơn viết lúc nào bị đơn không hay biết. Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng bị đơn chưa thực hiện việc trích đo thửa đất vì theo giấy chứng nhận phần đất của bị đơn có 15m ngang, nhưng chỉ bán cho nguyên đơn 13m ngang, 02m còn lại bị đơn đã bán cho ông X nhiều năm trước. Từ đó nguyên đơn cho rằng lỗi do bị đơn nên yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc.

Bị đơn không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn và cho rằng việc bà T xây tường lấn sang đất của bị đơn thì đã biết từ trước đó, sau khi đo đạc và xác định được tường của nhà bà T lấn sang 70cm thì nguyên đơn yêu cầu phải đủ diện tích đất mới công chứng, sự việc này bị đơn đã yêu cầu bà T phải đập bỏ phần công trình xây dựng lấn sang đất và trả đất cho bị đơn trước ngày công chứng, tức trước ngày 13/4/2021. Như bà T cam kết ngày 06/4/2021 bà T sẽ tự đập phần công trình xây dựng trả lại đất cho nguyên đơn trong thời hạn từ ngày 06/4/2021 đến ngày 12/4/2021 và ký biên bản cam kết (bút lục 44) và có thông báo với nguyên đơn để hai bên tiến hành công chứng nhưng nguyên đơn không hợp tác, nguyên đơn nói có thỏa thuận gia hạn thêm 07 ngày với bị đơn từ ngày 13 đến ngày 20/4/2021 như trình bày của nguyên đơn bị đơn không thừa nhận hai biên bản làm việc mà nguyên đơn lập. Xét trình bày của bị đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng bà

Phạm Thị T tại các bút lục 106-109, 123-124, lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị Thùy D tại các bút lục 101, 103-105, 110-112 và tại các biên bản đối chất giữa nguyên đơn với người làm chứng tại bút lục 114, 126, 127, 128) nên có căn cứ xác định trước ngày 13/4/2021 bà Phạm Thị T và bị đơn đã giải quyết xong phần đất bị thiếu. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà T, chị D, bà Triệu Thị Kim O (BL 86), ông Mông Văn K (BL 84), anh Nguyễn Văn N (BL 64), anh Phạm Văn T (BL 68) như cấp sơ thẩm nhận định.

Hơn nữa, tại phiên tòa bị đơn cho rằng vào khoảng 4 -5 giờ chiều ngày 13/4/2021 nguyên đơn có tới nhà bị đơn xin lại tiền cọc. Nguyên đơn không thừa nhận sự việc này mà cho rằng ngày 20/4/2021 nguyên đơn mới đến nhà và xin lấy lại tiền cọc, tại Biên bản đối chất với người làm chứng Bùi Văn B (Bút lục 156), nguyên đơn khẳng định vào ngày 13/4/2021 không đến nhà ông Chí C; Nhưng tại Biên bản đối chất với bị đơn (bút lục 115) nguyên đơn lại khẳng định “đến ngày 13/4/2021 anh Chí C chưa đủ diện tích đất chuyển nhượng nên tôi không gọi công chứng”, tại phiên tòa nguyên đơn khẳng định chiều ngày 13/4/2021 nguyên đơn đến nhà bị đơn để nói chuyện công chứng hợp đồng, tại thời điểm này thì nguyên đơn có đủ tiền công chứng nhưng bị đơn chưa đủ đất để giao là hoàn toàn mâu thuẫn với chính lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng nói trên. Qua xem xét đánh giá chứng cứ và các tình tiết diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, có căn cứ xác định, lỗi dẫn đến giao dịch không thực hiện được, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện công chứng được lỗi do bên nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với việc nguyên đơn cho rằng phần đất chuyển nhượng chưa được bị đơn thực hiện trích đo thửa đất, vì bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Nông Văn X 02m ngang. Như cấp sơ thẩm nhận định đây là trường hợp các đương sự đang tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản chất của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa thực hiện việc ký hợp đồng và chưa được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên chưa làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đang phát sinh quan hệ tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc nên kháng cáo của ông đối với phần này cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận, hơn nữa Hợp đồng đặt cọc còn thể hiện nội dung “hai bên có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ cho đến khi công chứng chuyển nhượng xong”.

[3] Từ sự phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá lỗi dẫn đến không thực hiện được giao dịch là do nguyên đơn, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho việc kháng cáo là có căn cứ, Do đó kháng cáo sửa án sơ thẩm của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 150.000.000 đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét cần giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số

19/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên anh Văn C phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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 nguyên đơn anh Võ Văn C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 148, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 328, 423, 429 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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:

Đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc và trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Văn C về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Chí C phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 150.000.0000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Võ Văn C phải chịu 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0018686 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú. anh C còn phải nộp số tiền 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: anh Võ Văn C phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh C đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018925 ngày 06 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, 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 Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo