

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 88/2024/DS-PT
Ngày 22-02-2024
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 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 584/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 555/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 73/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022 và ngày 14/8/2023), có mặt.

2. Ông Dương Trung H1, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023), vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đặng Văn T2**, sinh năm 1989; địa chỉ: **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023), vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1981; địa chỉ: **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

2. Bà **Đỗ Thị Thúy N**, sinh năm 1985; địa chỉ: **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông **Trần Văn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông **Trần Văn H** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **H** là ông **Dương Trung H1** thống nhất trình bày:

Ông **Trần Văn H** và bà **Phạm Thị T1** có quan hệ quen biết tại **xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Bà **T1** có đặt vấn đề muốn sang nhượng cho ông **H** thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Sau khi thống nhất, ông **H** và bà **T1** có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022, ông **H** giao cho bà **T1** số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng. Ngày 14/12/2022, hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **H** sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại là 1.600.000.000 đồng cho bà **T1**. Theo thỏa thuận của hợp đồng, bà **T1** ủy quyền cho ông **H** thực hiện các thủ tục và chịu toàn bộ các khoản phí hành chính cho đến khi hai bên đến **văn phòng C**, trường hợp thời gian thực hiện các thủ tục hành chính không kịp thì các bên phải thương lượng lại đến khi có bản vẽ mới ra văn phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi ông **H** thực hiện xong các thủ tục hành chính và yêu cầu bà **T1** ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng thì bà **T1** không thực hiện nên ông **H** khởi kiện yêu cầu bà **T1** hủy hợp đồng đặt cọc đã được ký giữa ông **H** với bà **T1**, đồng thời yêu cầu bà **T1** phải trả lại tổng số tiền 1.000.000.000 đồng, gồm: tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng lời khai của nguyên đơn được ghi nhận như sau: vào khoảng tháng 8/2022, ông **H** có thương lượng với bà **T1** để mua phần đất chiều ngang 06m, chiều dài hết đất với giá 3.150.000.000 đồng. Ông **H** có đặt cọc cho bà **T1** tổng cộng là 500.000.000 đồng. Nhưng do thửa đất không được tách thửa nên ông **H** và bà **T1** đã thương lượng lại diện tích đất ít hơn. Cụ thể, ngày 14/11/2022, ông **H** và bà **T1** ký lại hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất ngang 06m, dài 50m (đầu 06m, đuôi 06m, đất thẳng), giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Phần đất thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Số tiền 500.000.000 đồng đã giao trước đó được hai bên xác nhận chuyển qua hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày

14/11/2022. Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022, thì phía ông **H** phải thực hiện toàn bộ thủ tục để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà **T1** lại tự mình đi thực hiện việc đo đạc, dẫn đến việc ra bản vẽ không đúng như thỏa thuận.

Tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022 có sự nhầm lẫn giữa số tờ bản đồ và số thửa đất nhưng sự sai sót này là do lúc ghi hợp đồng đặt cọc, các bên sơ ý không kiểm tra lại thông tin. Thực tế thửa đất đã được các bên xác lập đúng vị trí tọa lạc tại **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Do bà **T1** không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông **H** khởi kiện. Trước khi phiên tòa diễn ra, ông **H** có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề gồm: yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022 giữa bà **Trần Văn H** với bà **Phạm Thị T1** và buộc bà **T1** trả lại cho ông **H** số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc.

- Bị đơn bà **Phạm Thị T1** trình bày:

Vào tháng 8 năm 2022, ông **H** có hỏi mua một phần thửa đất của bà **T1**; có chiều ngang 06m, chiều dài 50m thì bà **T1** đồng ý, ông **H** có đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó vài ngày thì ông **H** đến yêu cầu mua phần đất chiều ngang 06m, chiều dài hết đất với giá 3.150.000.000 đồng và ông **H** đặt cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng, tổng là 500.000.000 đồng thì bà **T1** đồng ý. Bà **T1** ký hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng ủy quyền để ông **H** làm các thủ tục đo đạc để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi ra văn phòng công chứng. Đồng thời, bà **T1** giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **H** để thực hiện thủ tục. Đến ngày 09/9/2022, sau khi có bản vẽ đối với phần đất đã thỏa thuận (ngang 06m, dài hết đất) thì ông **H** đòi ý, xin mua ít lại (ngang 06m, dài 50m) thì phía bà **T1** vẫn đồng ý và yêu cầu làm thủ tục đo lại, đến ngày đo đạc thì ông **H** viện cớ bận công việc, do sợ sai hợp đồng nên bà **T1** vẫn tiến hành đo đạc đúng thỏa thuận ngang 06m (đầu 06m, đuôi 06m), dài 50m. Khi có bản vẽ thì ông **H** không tiếp tục mua mà khởi kiện bà **T1** đòi tiền. Bà **T1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **H** do yêu cầu của ông **H** là không có căn cứ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **H** và buộc ông **H** phải mất số tiền cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký.

Ngày 25/4/2023, bà **T1** có nộp đơn phản tố, yêu cầu ông **H** phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 796522, số vào sổ CS02183 ngày 22/8/2017 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị T1**. Ngày 30/8/2023, bà **T1** đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà **T1** đã rút yêu cầu phản tố đối với ông **H**.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định việc nhầm lẫn giữa số tờ, số thửa đất trong hợp đồng đặt cọc là do bà **T1**, bà **K**, ông **H** đều tin tưởng nhau nên chủ quan không kiểm tra lại nên mới có sự nhầm lẫn. Thực tế thửa đất các bên thỏa thuận là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 31.

- Người làm chứng bà **Nguyễn Thị K** trình bày:

Bà **K** là người quen ở cùng ấp với bà **Phạm Thị T1** và ông **Trần Văn H**. Bà **K** biết việc bà **T1** có nhu cầu bán một phần đất để lấy tiền chữa bệnh, bà **K** có biết ông **H** là người kinh doanh đất nên bà **K** có giới thiệu để bà **T1** bán đất cho ông **H**. Ngày 14/11/2022, ông **H** đặt cọc để mua phần đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116 với diện tích 06m x 50m (ngang 06m, dài 50m), có 100m² đất thổ cư của bà **T1**. Phần đất tọa lạc tại **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Tài sản trên đất có căn nhà cấp 04 và mái tôn. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông **H** giao cho bà **T1** số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại là 1.600.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 14/12/2022 sẽ thanh toán đủ, bà **K** có ký tên, lăn tay dưới mục người làm chứng. Tại thời điểm đặt cọc các bên có thỏa thuận bên A (bà **T1**) ủy quyền cho bên B (ông **H**) làm các thủ tục đến phòng công chứng, mọi chi phí do ông **H** chịu. Trường hợp ông **H** không tiếp tục mua đất sẽ bị mất cọc, bà **T1** nếu không bán đất sẽ bị phạt cọc gấp hai lần tiền cọc.

Sau khi đặt cọc và ủy quyền cho ông **H** thì các bên có tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng và có được bản vẽ vào ngày 22/12/2022. Tại buổi đo đạc, bà **K** có mặt chứng kiến việc xác định ranh giới, mốc giới. Sau khi có Mạnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 875-2022 ngày 22/12/2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**, tỉnh Bình Dương thì bà **T1** có hẹn ông **H** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không biết vì lý do gì mà đến nay các bên tranh chấp.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc do Tòa án tiến hành ngày 29/6/2023, bà **K** có tham gia và bà **K** khẳng định ông **H** xác định ranh giới không giống với ranh giới trước đây mà ông **H**, bà **T1** thỏa thuận chuyển nhượng và không giống với bản vẽ đã có trước đây.

- Người làm chứng bà **Đỗ Thị Thúy N** trình bày:

Bà **Đỗ Thị Thúy N** là người ở cùng **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương** với bà **Phạm Thị T1** và ông **Trần Văn H**, bà **N** ở gần nhà bà **T1** và ông **H**. Bà **N** có biết việc ông **H** và bà **T1** thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Ngày 14/11/2022, bà **N** có mặt ở nhà bà **T1** cùng với ông **H** để chứng kiến việc đặt cọc. Theo thỏa thuận thì bà **T1** sẽ chuyển nhượng cho ông **H** quyền sử dụng đất có chiều ngang 06m, dài 50m (đầu 06m, đuôi 06m), phần đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại **ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương** (phần đất kế bên nhà bà **T1**). Giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, ông **H** đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.600.000.000 đồng các bên sẽ giao đủ khi ra văn phòng công chứng. Khi thỏa thuận đặt cọc, các bên có thỏa thuận về việc ông **H** sẽ là người thực hiện toàn bộ các thủ tục để ra đến văn phòng công chứng, chi phí do ông **H** chịu.

Sau khi thỏa thuận, bà **T1** có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền cho ông **H** để thực hiện thủ tục đo đạc cho đến khi ra văn

phòng công chứng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông H có yêu cầu bà T1 chuyển nhượng đất theo ranh thẳng, bà T1 đồng ý nhưng không biết lý do như thế nào khi bản vẽ thể hiện lại là ranh đất cong. Theo như bà N biết là do bà T1 tự đi đo đạc để ra bản vẽ. Khi thấy ranh đất cong như vậy thì ông H có xuống nói chuyện nhưng bà T1 không đồng ý và nói nếu ông H không mua thì mất cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với bà Phạm Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn H với bà Phạm Thị T1 ký ngày 14/11/2022.

Bà Phạm Thị T1 được quyền sở hữu số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) mà ông Trần Văn H đã đặt cọc.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị T1 phải bồi thường do vi phạm hợp đồng với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T1 đối với ông Trần Văn H về việc yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 796522, số vào sổ CS02183 ngày 22/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Thị T1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, nguyên đơn ông Trần Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn H là ông Đỗ Thanh T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị T1 là ông Đặng Văn T2 vắng mặt.

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: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà **Phạm Thị T1** là ông **Đặng Văn T2** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông **T2** theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng, bị đơn có đơn rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện, phù hợp quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn, bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự thống nhất, vào tháng 8/2022, giữa nguyên đơn với bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại **ấp H, xã Đ, huyện D** với giá chuyển nhượng là 3.150.000.000 đồng, ông **H** đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn và bị đơn xác định không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nói trên mà thỏa thuận lại để chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022. Theo hợp đồng, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 06m x 50m, đầu 06m, đuôi 06m, dài 50m, thổ cư 100m² thuộc tờ bản đồ số 116, thửa đất số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS02183 ngày 22/8/2017 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị T1** với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng (gồm nhà và đất). Phương thức thanh toán gồm 02 lần, lần thứ nhất ngày 14/11/2022, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng; lần thứ hai ngày 14/12/2022, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 1.600.000.000 đồng. Các điều khoản thỏa thuận khác thì bị đơn phải ủy quyền cho nguyên đơn làm các thủ tục cho đến khi ra văn phòng công chứng, trường hợp nguyên đơn làm giấy tờ không kịp thì bị đơn phải cho thời gian ở **Phòng T3** để ra bản vẽ. Khi có bản vẽ, bị đơn phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trong thời hạn không quá 10 ngày. Nếu chưa có bản vẽ thì nguyên đơn, bị đơn phải thỏa thuận lại với nhau khi có bản vẽ mới ra văn phòng công chứng. Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 8/2022 chuyển sang hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Phạm Thị T1**. Thời điểm giao kết hợp đồng, đất không bị tranh chấp hoặc bị cấm chuyển nhượng; ông **H** và bà **T1** tự nguyện ký hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022 giữa ông **H** với bà **T1** đảm

bảo đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[5] Thực hiện hợp đồng, bà T1 ủy quyền cho ông H và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông H đã ký hợp đồng dịch vụ đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 22/12/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương có kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 875-2022 thể hiện phần đất có chiều ngang giáp đường 06m, phần kết thúc có chiều ngang 06m, chiều dài là 50,02m, tổng diện tích là 302,2m², có 100m² đất ONT. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì không quá 10 ngày kể từ ngày có kết quả đo đạc bị đơn phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ vào thỏa thuận thì thời hạn cuối cùng là ngày 03/01/2024 hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày 21/12/2022, nguyên đơn ông H đã có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/11/2022 đối với bà T1, theo đơn khởi kiện ông H cho rằng bị đơn bà T1 từ chối thực hiện hợp đồng, quá trình tố tụng nguyên đơn thì cho rằng bị đơn tự thực hiện đo vẽ dẫn đến thừa đất theo kết quả đo đạc không đúng thỏa thuận và cho rằng có các đoạn video chứng minh cho việc không đồng ý với kết quả đo đạc trên nhưng không cung cấp cho Tòa án trong quá trình tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Như vậy, trong trường hợp này, nếu cho rằng kết quả đo đạc không đúng theo thỏa thuận thì nguyên đơn cũng là người vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đã giao kết vì theo thỏa thuận các bên ký hợp đồng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có bản vẽ, việc đo vẽ nếu chưa xong, không thống nhất thì ông H có quyền yêu cầu đo đạc lại nhưng chính ông H đã thực hiện việc khởi kiện đối với bà T1, việc khởi kiện lại được thực hiện trước thời điểm có kết quả đo đạc nên được coi là từ chối giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành đo đạc theo vị trí đất mà ông H cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn là người từ chối giao kết thực hiện hợp đồng nên phải mất số tiền cọc là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

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

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, 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 **Trần Văn H.**
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Văn H** phải chịu phải 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 0009471 ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông **Dương Trung H1** 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 huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết