TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 162/2023/DS-PT
Ngày: 07-9-2023
V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- ***Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hòa
Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh
Bà Đinh Thị Quý Chi

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 8 và ngày 7 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 122/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 07 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2023/QĐXX-PT ngày 10/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:bà Lê Thị H, sinh năm: 1972 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn 3, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước

2.Bị đơn:bà Hà Thị Đ, sinh năm: 1953 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn: Ông Nguyễn ThànhK

Địa chỉ: Văn phòng luật sư B – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh(có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Đắc T, sinh năm: 1980 (có mặt)

- Anh Nguyễn Đắc T1, sinh năm: 1988 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Bà Nguyễn Thị Diệu H1, sinh năm; 1988 (vắng mặt)

Nơi cư trú: tổ 36, khu phố TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

- Bà Lê Thị Thu Th1, sinh năm: 1985 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Khu ĐL, TT Đức Phong, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Bà Võ Thị Ngọc N1, sinh năm: 1982 (vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn 3, xã TN, huyện B, tỉnh Bình Phước

4. Người làm chứng: bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1968; Nơi cư trú: thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt)

5. Người kháng cáo:Nguyên đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, bàH có lập hợp đồng đặt cọc với bà Hà Thị Đ cùng các con là Nguyễn Đắc T và Nguyễn Đắc T1 để nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 20m, dài 50m (1000m^2) thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 6, diệntích 7081,2m^{2}tọa lạc tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CN 233707 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 đứng tên hộ bà Hà Thị Đ. Giá chuyển nhượng là 560.000.000đồng, bàH đã đặt cọc số tiền 100.000.000đồng, số tiền còn lại 460.000.000đồng đến ngày 31/01/2022 ký hợp đồng sẽ thanh toán. Thỏa thuận đặt cọccó bà Nguyễn Thị T2 là người làm chứng. Các bên cam kết "Nếu bên A không mua đất thì sẽ mất số tiền cọc, nếu bên B không bán đất thì phải đền gấp đôi số tiền cọc nêu trên". Sau khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 02 tuần thì bà Đ liên hệ lại với bà nói đất chỉ dài có hơn 40m không đủ diện tích tách thửa nên buộc bà phải nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất liền kề có chiều ngang 6m, chiều dài theo GCNQSD đất của bà Đvới giá là 33.000.000đồng/m, bà

đồng ý và đã thanh toán số tiền 195.000.000đồng cho bà Đ, còn lại 3.000.000đồng hẹn ngày 31/01/2022 sau khi công chứng thì bà thanh toán hết. Việc chuyển nhượng này không viết Th giấy mua bán khác mà viết luôn vào giấy tờ đặt cọc của 02 bên đã viết ngày 31/12/2021.Do ngày 31/01/2022 trùng vào ngày 29 tết Nguyên đán nên các bên thỏa thuận lại cho đến ngày 10/3/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòngcông chứng.

Tuy nhiên, bà Đ không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất(HĐCNQSDĐ) cho bà mà chuyển nhượng cho người khác. Sau nhiều lần liên hệ bà Đ để thực hiện thỏa thuận công chứng sang tên thửa đất mà bà đã nhận chuyển nhượng và phần đất bà đã giao tiền cọc trên nhưng không được. Vì vậy, bàH làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết cho bà các nội dung sau:

Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đ với bà thỏa thuận này 31/12/2021. Công nhận phần diện tích đất và tài sản trên thửa đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho bà là 240m^2 (chiều ngang 6m x 40m) diện tích đất 7081,2m^2 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp GCNQSDĐ vào sổ số CN 233707 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 đứng tên hộ bà Hà Thị Đ là của bàH.

Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/12/2021 giữa bà và bà Đ; Buộc bàĐ phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000đồng theo thỏa thuận.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà đề nghị rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Đ và yêu cầu công nhận diện tích đất 240m^2 (là một phần của diện tích đất 7081,2m^2) thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6 tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước là của bà.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Hà Thị Đ trình bày:

Ngày 30/12/2021, bàĐ và các con là anh Nguyễn Đắc T1, anh Nguyễn Đắc T có thỏa thuận việc chuyển nhượng chobà Lê Thị Hdiện tích đất ngang 20m, chiều dài được xác định theo GCNQSD đất, diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất được cấpGCNQSDĐ số CH03301 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp đứng tên hộ bà Hà ThịĐ. Giá nhận chuyển nhượng là 560.000.000đ.Ngày 31/12/2021, các bên lập hợp đồng đặt cọc với nhau, bà H đã giaovà đưa cho anh T, anh T1 số tiền là 100.000.000đ. Đến ngày 16/01/2022 bàH vào nhà bà đểthống nhất thời hạn đặt cọc là 01 tháng, tính từ ngày 31/12/2021 đến ngày 31/01/2022. Sau đó, bàH ghi thêm dòng chữ "số tiền còn lại hẹn đến ngày

31/01/2022 bên A sẽ thanh toán" vào hai hợp đồng đặt cọc, mỗi bên giữ 1 bản. Do phần diện tích đất bàH nhận chuyển nhượng không đủ diện tích đất để tách sổ nên bàH mua thêm 06m ngang, chiều dài theo sổ với giá là 33.000.000đ/1m ngang. BàH ghi nhận thêm vào hợp đồng đặt cọc là "mua thêm 06 m ngang, sâu theo sổ" nhưng chưa trả cho bà số tiền này. Do ngày 31/01/2022 vào dịp nghỉ tết Nguyên đán không công chứng được hợp đồng nên các bên thống nhất sẽ ký HĐCNQSDĐ khi đi kết thúc đợt nghỉ tết. Tuy nhiên sau đóbàHlà người không vào nhà để giao tiền ký HĐCNQSD đất theo thỏa thuận. Ngày 18/02/2022 anh T gọi điện cho bàH để nói bàH giao tiền, bà giao đất và ký kết hợp đồng nhưng bàHkhông thực hiện.

Do bà H không nhận chuyển nhượng đất này nên bà Đ đã chuyển nhượng cho người khác.

Việc không ký kết được HĐCNQSDĐ là hoàn toàn do lỗi của bà Lê Thị H nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đắc T,Nguyễn Đắc T1trình bày: Anh T và anh T1 là con bà Đ đều nhất trí với lời khai của bà Đ, không bổ sung gì thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của bàH, các anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu H1 trình bày: Năm 2022 bà có nhận chuyển nhượng QSD đất ngang 40m, dài theo GCNQSD đất của bà Đ tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phướcvới giá 38.000.000đ/ 1m ngang. Đến thời hạn hẹn công chứng do không đủ tiền nên bà mới chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho anh Nguyễn Văn Th, bà Lê Thị Thu Th1 với giá 40.000.000đ/1m ngang. Các bên đều thống nhất vàBà Đký HĐCNQSD đất cho anh Th, bàTh1. Nay bà không còn liên quan gì đến diện tích đất nêu trên. Hiện nay, bàH khởi kiện bà Đ, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc N1trình bày: bà không có quan hệ họ hàng với bà Hà Thị Đ và bà Lê Thị H. Ngày 17/01/2022 bà và bàH có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 26m x 42,77m nằm trong diện tích đất 7081,2m^2 thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giá thỏa thuận là 35.000.000đ/1m ngang. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 250.000.000đ. Khi đặt cọc thì bà biết diện tích đất này là của bàHmua từ bà Đ và bàH cam kết đến ngày hẹn sẽ sang sổ cho bà. Đến ngày làm hợp đồng chuyển nhượng bàH không có đất để giao cho bà như thỏa thuận nên bà đã yêu cầu bàH trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bà nhưng đến tháng 5 năm 2022 bàH mới trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000đ. Hiện nay, bàH khởi kiện bà Đ, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Nay bà đã

nhận lại tiền cọc từ bàH, trường hợp bà có yêu cầu gì với bàH thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Thị Thu Th1thống nhất trình bày:

Vợ chồng ôngTh bà Th1nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Diệu H1 diện tích đất 1866m^2 nằm trong diện tích đất 7081,2m^2 thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước (đã được cấp GCNQSDĐ số CH03301 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước ký ngày 23/8/2018 đứng tên hộ bà Hà Thị Đ). Diện tích đất nàybàH nhận chuyển nhượng lại từ bà Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Việc chuyển nhượng có sự thống nhất giữa các bên, ngày 6/6/2022 ông Th giao tiền cho bàH và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với gia đình bà Đ. Việc chuyển nhượng đã được chứng thực theo quy định và đã được cấp GCNQSDĐ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H, ông Th, bà Th1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh bà thì anh bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Tối ngày 30/12/2021,bàH thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Đ là 20m ngang, chiều dài 50 mét, với giá 28.000.000đ/ m ngang. Phía bà Đ có có mặt bà Đ, bàH, anh T, anh T1, vợ anh T. Thời điểm này bà Đ đã thế chấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng. Đến sáng hôm sau là ngày 31/12/2021 bà và bàH vào nhà bà Đ để đặt cọc tiền thì bà Đ đi bệnh viện nên anh T, anh T1 và vợ của anh T là người đứng thay mặt bà Đ để nhận tiền đặt cọc do bàH đưa là 100.000.000đ (một trăm triệu). Sau đó, các bên có làm giấy tờ ghi nhận việc giao tiền đặt cọc và lập Hợp đồng đặt cọc, bàH viết thành hai bản mỗi bên giữ một bản. Sáng ngày 31/12/2021 thì bà không nghe các bên nói về thời hạn để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tối ngày 30/12/2021 thì bà có nghe bà Đ nói là đưa cho bà Đ 100 triệu để bà Đ rút sổ đỏ thế chấp Ngân hàng ra và mùa điều thì sang tên sổ đỏ. Tuy nhiên, các bên không có lập giấy tờ gì mà chỉ nói miệng. Bà T2xác nhận khi bà ký nhận vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/12/2021 (hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/12/2021 do bàH cung cấp cho Tòa án) thì có dòng chữ "do ngày 31/1/2022 trùng vào ngày 29 tết nguyên đán thì không có dòng chữ này.

Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc bà Đ nói với bàH là chiều dài của diện tích đất chỉ có khoảng 40m nên không đủ diện tích để tách thửa nênbàH mới mua thêm diện tích đất 06m ngang, chiều dài theo sổ với giá là 33.000.000đ/ 1m ngang. Việc thỏa thuận này các bên không có làm Th văn bản riêng mà ghi thêm

vào hợp đồng đặt cọc đã lập trước đó, bàT2 trực tiếp nhìn thấy bàH ghi thêm vào hợp đồng. Bà không nhớ chính xác thời gian, chỉ nhớ lúc đó bà Đ đã đi viện về và không nhớ bàH có đưa thêm tiền cho bà Đ hay không. Đối với dòng chữ ở cuối hợp đồng đặt cọc (Phần ghi chú) được ghi lúc nào, ai ghi thì bà không biết, không có chứng kiến. Ngoài ra, bà không chứng kiến sự việc nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 19/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị H về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/12/2021 giữa bà Hà Thị Đ và chị Lê Thị H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị H về việc trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc

3/ Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Nếu sau này đương sự khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/07/2023 nguyên đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân Huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 30/12/2021, bà Lê Thị Hcùng bà Hà Thị Đ, anh Nguyễn Đắc T và anh Nguyễn Đắc T1 có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất với chiều ngang 20 mét (thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại thôn 4, xã PS, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) đất đứng tên hộ bà Hà Thị Đ với giá 560.000.000đ.Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ngày 31/12/2021 bà Lê Thị H đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ và tiến hành lập hợp đồng đặt cọc. Anh Nguyễn Đắc T và anh Nguyễn Đắc T1 nhận số tiền đặt cọc và ký kết vào hợp đồng đặt cọc,*"Số tiền còn lại hẹn đến ngày 31/01/2022 bên A thanh toán cho bên B sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định…"*.Ngày 17/01/2022, bà Đ đã thanh toán nợ cho ngân hàng và lấy GCNQSD đất về, các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm diện tích 06 mét ngang, chiều dài khoảng 40 mét, với giá 198.000.000đ mục đích nhận chuyển nhượng thêm là để đủ hạn mức tách thửa, cùng ngày 17/01/2022 bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất đã đặt cọc chuyển nhượng với bà Đ sang cho bà Võ Thị Ngọc N1.

Do ngày 31/01/2022 trùng vào 29 Tết Nguyên đán năm 2022 nên các bên không thực hiện được việc lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.Theo bà Đ trình bày các bên thỏa thuận đến ngày nhà nước làm việc sẽ ký hợp dồng chuyển nhượng, còn bà H cho rằng các bên thỏa thuận đến ngày ngày 10/3/2022. Từ đó các bên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ vào lời trình bày của các bên và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định, việc thỏa thuận đặt cọc giữa các bên nhằm bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện HĐCNQSD đất ngày 31/12/2021 là phù hợp các quy định của Bộ luật dân sự về đặt cọc nên có hiệu lực pháp luật. Thời hạn đặt cọc thỏa thuận là đến ngày 31/01/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên, ngày 31/01/2022 trùng vào 29 Tết Nguyên đán năm 2022 nên căn cứ Khoản 5 Điều 148 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày nghỉ lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó"*. Tại mục 1 Công văn số 245/VPCP-KGVX ngày 11/1/2022 về việc nghỉ Tết Nguyên đán ghi nhận: *"nghỉ Tết Nguyên đán Nhâm Dần từ ngày 31/01/2022 đến hết ngày 04/02/2022"*. Ngày 04/2/2022 trùng vào thứ 6. Như vậy, thời hạn các bên ký HĐCNQSD đất được

xác định đến ngày làm việc tiếp theo (ngày 07/02/2022). Đến ngày này các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bà H cho rằng các bên thỏa thuận lại đến ngày 10/3/2022 mới ký hợp đồng và nội dung này được ghi vào bản hợp đồng đặt cọc do bà H giữ nhưng bản hợp đồng đặt cọc do bà Đ giữ không có nội dung này,bà Đ không thừa nhận có thỏa thuận thời hạn ký chuyển nhượng QSD đất đến ngày 10/3/2022và bà H không có căn cứ chứng minh.

Ngoài ra, theo nội dung file ghi âm do anh Nguyễn Đắc T1 cung cấp cho Tòa án thể hiện ngày 18/02/2022 anh Nguyễn Đắc T có liên lạc với bà H yêu cầu thực hiện việc giao tiền chuyển nhượng đất, nhưng bà H đã bán lại cọc cho bà N1 và cho rằng chưa đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hà Thị Đ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bàH không thừa nhận giọng nói trong file ghi âm nói trên là giọng nói của của mình và còn cho rằng file nói trên được cắt ghép lồng tiếng, giữa bà và anh T không có cuộc nói chuyện như nội dung của file mà anh T1 đã cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, bàH không đề nghị trưng cầu giám định file ghi âm và không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh file ghi âm này được cắt ghép, lồng tiếng.

Từ các nhận định trên, có đủ căn cứ xác định bà Lê Thị H đến từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021 giữa bà H với bà Đ, anh T, anh T1 là do lỗi của bàH.

Căn cứ vào thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định: *"…. nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/12/2021 cũng ghi nhận: *"…nếu bên A không mua đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu bên B không bán đất thì phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc nêu trên"*. Do bàH không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền đặt cọc trước thuộc về bên nhận cọc là bà Đ. Ngoài ra, bà Đ không phải trả thêm số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 100.000.000đ theo yêu cầu khởi kiện của của bà H.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, cầngiữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 19/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:bàH phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 10.000.000đ. Bị đơn bà Hà Thị Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

được chấp nhận là 300.000đ. Tuy nhiên, bà Hà Thị Đ tính đến thời điểm này là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, bị đơn bà Hà Thị Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Chi phí tố tụng khác: Bà Hà Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.587.000đ. Do chị Lê Thị H đã nộp tạm ứng trước nên bà Hà Thị Đ có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lê Thị H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.587.000đ.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hkhông đượcHội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 19/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 328, 423, 427của Bộ luật dân sự năm 2015;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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/12/2021 giữa bà Hà Thị Đ và bà Lê Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Nếu sau này đương sự khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 5.173.000đ *(đã nộp xong)*. Bà Hà Thị Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.587.000đ.

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Lê Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là là 5.600.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000353 ngày 22 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà Lê Thị H phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.400.000đ.

Bị đơn bà Hà Thị Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:Nguyên đơn bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001112 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải bàu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Hòa