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

Bản án số: 167/2023/DS-PT
Ngày: 12-9-2023
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: Bà Lê Hồng Hạnh

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 05 và 12 tháng 9 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 120/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 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: 126/2023/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: anh Lê Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước – có mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước – có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Minh Q, Văn phòng luật sư H Bình Phước.

- Bị đơn: chị Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1997 và anh Đỗ Quốc T sinh năm: 1991; cùng địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: chị Trần Thị Ngọc Á, sinh năm 1999, trú tại số: 16 Đ, phường T, Quận 1, TP. HCM; chị Phạm Thị Tuyết T, trú tại số: 414/12/6A, QL 13, phường H, TP, T, TP. HCM– có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Đức L, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt.

+ Bà: Nguyễn Thị Y, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước – có mặt

+ Bà: Lê Thị C, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt

- **Những người làm chứng:**

+ Bà Lê Thị N, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố T, TTr. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt

+ Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1972; địa chỉ: KP. T, TTr. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt

+ Ông Vũ Văn T, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Lê Thanh T, bị đơn chị Lê Thị Ngọc M và anh Đỗ Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2022 và trong các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn anh Lê Thanh T trình bày:

Vào ngày 08/4/2022, anh Lê Thanh T có làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất với anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M mua thửa đất số 201 tờ bản đồ số 25 với giá chuyển nhượng là 2.270.000.000đ, đã giao tiền đặt cọc cho anh Th và chị M 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Hẹn đến ngày 23/5/2022 anh T, chị M giao đúng diện tích đất trong sổ và không tranh chấp còn anh Lê Thanh T sẽ thanh toán số tiền còn lại sau khi đã trừ đi số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 23/5/2022 anh T và chị M không bàn giao đất được như hai bên thỏa thuận vì đất bị tranh chấp với chủ giáp ranh, nên anh Quốc T đã gặp anh Thanh T và chị M để thương lượng giải quyết nhưng anh Quốc T và chị không trả lại tiền, nay anh Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 08/4/2022 giữa anh Lê Thanh T với chị Lê Thị Ngọc M, anh Đỗ Quốc T. Và buộc anh Quốc T và chị M phải hoàn trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và số tiền 500.000.000 đồng phạt cọc;

Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc phía bị đơn chị Lê Thị Ngọc M, anh Đỗ Quốc T và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 08/4/2022, anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số 201, tờ bản đồ số 25, đất tại Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước như anh Thanh Tuấn đã trình bày; có nhận 500.000.000đ tiền đặt cọc từ anh Thanh T. Do đất vẫn đủ diện tích và vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, nên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với anh Thanh T; không đồng ý trả tiền cọc và bồi thường.

Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Ông L và bà Y có thửa đất giáp ranh với thửa 201, tờ bản đồ số 25 đất tại Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Thửa đất của vợ chồng ông trước đây có xảy ra tranh chấp với chủ cũ là Vũ Văn T nhưng không thông nhất được, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của ông bà còn thiếu khoảng 6m ngang mặt đường, trước đây ông T sử dụng phần đất này và đã bán cho anh Quốc T và chị M. Ông L và bà Y yêu cầu chủ sử

dụng đất hiện tại là anh Quốc T và chị M khi sang nhượng đất cho người khác thì phải trả lại phần đất khoảng 6m ngang mặt đường nhựa cho ông bà. Tuy nhiên, vợ chồng bà Yến không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Ông bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc người làm chứng ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ông có một thửa đất giáp ranh với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 25 đất tại Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất trước đây của Vũ Văn T đã bán lại cho Đỗ Quốc T và Lê Thị Ngọc M. Giữa đất của ông và với thửa đất số 201 có sự chồng lấn với nhau, sự chồng lấn này ông có biết và có nói chuyện với chủ cũ là Vũ Văn T và anh Đỗ Quốc T nhưng ông không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc người làm chứng ông Vũ Văn T trình bày:

Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 25 đất tại Thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là đất của ông bán lại cho anh Quốc T và chị M; trước khi bán cho anh Quốc T và chị M thì trong quá trình sử dụng đất ông không có tranh chấp đất với các chủ giáp ranh, đất đã có cột mốc rõ ràng, không đồng ý với ý kiến của ông L và bà Y việc tranh chấp. Về việc mua bán giữa anh Lê Thanh T với Đỗ Quốc T và Lê Thị Ngọc M ông không biết cụ thể.

Tại các bản tự khai và các biên bản làm việc người làm chứng bà Lê Thị N trình bày:

Bà có ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa anh Lê Thanh T với Lê Thị Ngọc M, Đỗ Quốc T nhưng bà chỉ ký làm chứng việc ký kết hợp đồng còn việc thỏa thuận và kiểm tra đất giữa các bên bà không biết, không tham gia. Nay giữa hai bên xảy ra tranh chấp bà không biết lý do và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Thanh T. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa anh Lê Thanh T với anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M.

Buộc anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M phải liên đới trả lại cho anh Lê Thanh T số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 46.625.000đ (Bốn mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Tổng số tiền anh Quốc T và chị M phải liên đới trả cho anh Thanh T là 546.625.000đ (năm trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn 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 14/6/2023, nguyên đơn anh Lê Thanh T kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05/6/2023, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu 500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngày 15/6/2023, bị đơn anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị M kháng cáo Bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05/6/2023, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, án phí các bên chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn 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.

Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với bị đơn anh Quốc T, chị M vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền chị Á, chị T tham gia, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C, anh L vắng mặt nhưng họ có đầy đủ lời khai, không kháng cáo, đối với những người làm chứng có đầy đủ lời khai, tại phiên tòa các bên đương sự không yêu cầu triệu tập ai, do đó căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt họ.

[2] *Xét kháng cáo của các đương sự thấy rằng:*

[2.1] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/4/2022 giữa bên đặt cọc là anh Lê Thanh T, bên nhận cọc là chị Lê Thị Ngọc M và anh Đỗ Quốc T là phù hợp với quy định của pháp luật. Thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận, có lập thành văn bản, các đương sự đều thừa nhận có tham gia ký kết hợp đồng này. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng đặt cọc này có giá trị pháp lý. Mục đích của việc các bên ký kết hợp đồng này là để đảm bảo cho việc sẽ tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV774644; Số vào sổ CS04278 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/11/2020. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lê Thanh T đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 08/4/2022; yêu cầu anh Quốc T chị M trả 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) phạt cọc, lý do đưa ra là thửa đất bị chồng lấn với ông L; phía bị đơn anh Đỗ Quốc T, chị Lê Thị Ngọc M đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì đất đúng và đủ diện tích, không đồng ý trả cọc và phạt cọc.

Xét trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận bàn giao đất đúng diện tích và không có tranh chấp, nếu vi phạm thì phải bồi thường

gấp 02 lần số tiền đã đặc cọc. Ngày 23/5/2023 phía anh Lê Thanh T đã kiểm tra lại thửa đất nhận chuyển nhượng, kết quả đất có sự, chồng lấn ranh với các chủ giáp ranh liền kề.

Chính vì vậy phía bị đơn anh Quốc T mới ký xác nhận ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc "hôm nay ngày 23 tháng 5 năm 2023 do chưa xác định được ranh giới bên bán đại diện tôi Đỗ Quốc T được quyền chờ đến ngày 24/5/2022 xác nhận lại hiện trạng tiến hành thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc BL 141"

Điều này phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 86) ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện B đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 25 diện tích 12491,4m^2 đất tọa lạc tại thôn 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước mà nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng với nhau. Kết quả xem xét thẩm định đã xác định thửa đất 201, tờ bản đồ số 25 có sự chồng lấn với hai thửa đất liền kề. Cụ thể đã chồng lấn với thửa số 200 của ông Nguyễn Xuân T và thửa 190 của hộ ông Trần Đức L (BL 45). Diện tích đất sử dụng thực tế nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 449,2m^2.

Kết quả làm việc với các chủ đất giáp ranh là ông Nguyễn Xuân T và ông Trần Đức L. Tại biên bản làm việc ngày 26/12/2022 và biên bản ngày 25/4/2023 (BL 43), ông Nguyễn Xuân T thừa nhận đất của ông có sự chồng lấn với thửa đất của anh Quốc T và chị M. Tại biên bản làm việc ngày 25/4/2023 và bản tự khai ngày 29/12/2022 của bà Nguyễn Thị Y (BL 45, 121), biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2022 (BL 76), bà Nguyễn Thị Y thừa nhận đất có sự chồng lấn với thửa đất của anh Quốc T và chị M, cho rằng đất của bà bị thiếu 6m ngang so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất bị thiếu anh Quốc T và chị M đang quản lý và sử dụng. Như vậy, từ những căn cứ nêu trên, mặc dù các chủ giáp ranh là ông Quốc Th và bà Y, ông L chưa yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp, nhưng có đủ cơ sở xác định thửa đất số 201, tờ bản đồ số 25 mà chị Lê Thị Ngọc M và anh Đỗ Quốc T thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Thanh T có sự chồng lấn và tranh chấp với các chủ giáp ranh liền kề trên thực tế, đất không đúng diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2022 và bản đồ đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất của Công ty TNHH MTV T.

Tuy nhiên, cần khẳng định, việc đất bị chồng lấn, có tranh chấp với hộ ông Trần Đức L, Nguyễn Thị Y phát sinh sau thời điểm giữa anh Quốc T ký hợp đồng đặt cọc với chị M và anh Quốc T (sau ngày 08/4/2022). Nguồn gốc thửa đất này là của anh Vũ Văn T, anh T đã chuyển nhượng cho anh Vũ Văn H vào năm 2021, đến tháng 6 năm 2021 anh H chuyển nhượng cho bà Lê Thị C, quá trình anh Tỉnh, anh H, bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì đất chưa phát sinh tranh chấp, không có khiếu nại, khiếu kiện, kết quả xác minh tại Ủy ban nhân xã Thiện Hưng, huyện Bù Đốp thì trước ngày 08/4/2022 không có ai nộp đơn giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 201, tở bản đồ số 25, cũng như không có khiếu nại gì đối với thửa đất này, đồng thời việc chuyển nhượng đất giữa bà Chéc, anh Hơn, anh Tỉnh với nhau đã hoàn thành vào năm 2021. Ngày 28/3/2022 bà C ủy quyền cho chị M được quyền chuyển nhượng nhận cọc đối với thửa đất 201, tờ bản đồ 25 nên ngày 08/4/2022 chị Mai và chồng là Đỗ Quốc Thành được quyền ký hợp đồng đặt cọc với anh Thanh T là phù hợp. Thời điểm đặt cọc đất chưa phát sinh tranh chấp, việc đất tranh chấp trên thực tế và bị chồng lấn với các hộ giáp ranh là đến ngày 23/4/2022 sau khi anh Thanh T và anh Quốc T chị M kiểm tra mới biết. Do anh Quốc T và chị M không biết đất bị chồng lấn nên việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc không phải lỗi chủ quan của anh Quốc T và chị M, nên yêu cầu phạt cọc

của nguyên đơn là không đủ căn cứ chấp nhận. Thửa đất 02 bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận để chuyển nhượng do có chồng lấn, tranh chấp với các hộ giáp ranh trên thực tế vì vậy không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cấp sơ thẩm đã phân tích là có cơ sở, nên cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 đã ký kết giữa anh Thanh T với anh Quốc T và chị M, buộc anh Quốc T và chị M hoàn trả lại cho anh Thanh T 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) tiền đã nhận cọc là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để làm rõ số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc hiện nay ai giữ vì đất là của bà C. Tuy nhiên bị đơn anh Quốc T, chị M vẫn khẳng định anh Quốc T chị M nhận 500.000.000 đồng tiền cọc và hiện nay anh Quốc T, chị M vẫn đang giữ số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc nêu trên. Do đó HĐXX cấp phúc thẩm thấy không cần thiết hủy án sơ thẩm về nội dung này.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường tiền phạt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) cho nguyên đơn như đã nhận định ở trên thì mãi đến ngày 23 và ngày 24/5/2022 sau khi anh Thanh T yêu cầu cán bộ đo đạc thuộc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B về đo thì chị M, anh Quốc T cũng mới biết đất có sự chồng lấn, phát sinh tranh chấp với các hộ giáp ranh nên đây là lỗi khách quan ngoài ý muốn của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp. tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp thêm được chứng cứ chứng minh lỗi của anh Quốc T, chị M nên kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này không được chấp nhận.

[2.3] Đối với số tiền lãi Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần căn cứ Điều 328 về đặt cọc để xem xét xử lý là phù hợp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn phải chịu khoản tiền lãi là chưa phù hợp nên cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn anh Quốc T, chị M đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền cọc thấy rằng: Như nhận định ở mục [2.1; 2.2, 2.3] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/4/2022 giữa bên đặt cọc là anh Lê Thanh T, bên nhận cọc là chị Lê Thị Ngọc M và anh Đỗ Quốc T được Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy và xác định lỗi dẫn đến không giao kết đượchợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khách quan nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có giao nộp: Biên bản cam kết và biên bản làm việc đề ngày 14/8/2023 thể hiện các chủ giáp ranh liền kề với thửa đất số 201 tờ bản đồ số 25 thống nhất điều chỉnh, chỉnh sửa ranh giới, mốc giới thực địa so với sơ đồ địa chính.

Điều này càng chứng tỏ việc Tòa án sơ thẩm xác định đất có ranh chồng lấn là hoàn toàn phù hợp nên yêu cầu bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Do đó HĐXX chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa một phần án sơ thẩm về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi trên số tiền đặt cọc phải trả.

[4] Ngoài ra, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Thanh T đã đóng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ 02 lần (ngày 09/9/2022 và ngày 08/12/2022) đã chi hết 1.600.000đ, còn lại 3.400.000đ đã hoàn trả lại cho anh Thanh T. Số tiền 1.600.000đ đã chi trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, do yêu cầu của anh Thanh T được chấp nhận, nên căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng

dân sự, anh Quốc T, chị M phải có nghĩa vụ trả hoàn trả lại cho anh Thanh T số tiền 1.600.000đ này.

Chi phí để thực hiện việc đo đạc trích đo bản đồ thửa đất hết 12.000.000 đồng, do anh Lê Thanh T đã chi trả. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn không yêu cầu anh Quốc T, chị M phải hoàn trả số tiền này, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[5] Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại:

Bị đơn anh Quốc T và chị M phải chịu án phí có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Thanh T đối với tiền đặt cọc 500.000.000 đồng được chấp nhận nên phải chịu án phí là 24.000.000 đồng

Nguyên đơn anh Lê Thanh T phải chịu 25.865.000 đồng do yêu cầu phạt cọc và tiền lãi không được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Quang điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Thanh T, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Quốc T, chị Lê Thị Ngọc M; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về phần tính lãi và án phí;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 244, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 278, 281, 292, 328, 357 423 và 427 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Thanh T. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 giữa anh Lê Thanh T với anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M.

Buộc anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M phải liên đới trả lại cho anh Lê Thanh T số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng)

Buộc anh Đỗ Quốc T và chị Lê Thị Ngọc M phải hoàn trả lại cho anh Lê Thanh T 1.600.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Quốc T và chị M phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu đồng)

Nguyên đơn anh Lê Thanh T phải chịu 25.865.000 (Hai mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 28.500.000 (Hai mươi tám triệu năm

trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017618 ngày 17/06/2022 mà anh Thanh T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn sau khi khấu trừ án phí trả lại cho anh Lê Thanh T.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đỗ Quốc T, chị Lê Thị M, anh Lê Thanh T không phải chịu, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh Quốc T, chị M, anh Thanh T đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017770 ngày 20 tháng 6 năm 2023 và số 0017774 ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh