

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 120/2018/DS-PT

Ngày: 21/11/2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Nguyễn Viết Hùng

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 21/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2018/TLPT-DS ngày 05/10/2018 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2018/QĐ-PT ngày 22/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2018/QĐ-PT ngày 08/11/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang D, sinh năm: 1963, trú tại: Ấp 4, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Th, sinh năm: 1962, địa chỉ cư trú: Ấp 01, xã Tr, huyện B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hà Thị D1, sinh năm 1969, địa chỉ cư trú: Tổ 7, ấp 3, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đào Văn H, sinh năm: 1968, địa chỉ cư trú: Tổ 6, ấp 4, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1963, địa chỉ cư trú: Tổ 5, ấp 4, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Ông Nguyễn Bá H1, sinh năm: 1972, địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Trần Văn H2, sinh năm: 1966, địa chỉ cư trú: Tổ 02, ấp 5, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2017, đơn khởi kiện ngày 28/5/2018 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D và người đại diện theo ủy quyền của ông D là Ông Đỗ Văn Th thống nhất trình bày:

Khoảng tháng 3 năm 2017, với sự giới thiệu của Ông Đào Văn H, Ông Nguyễn Quang D nhận sang nhượng thửa đất diện tích là 17.066,7m² của Bà Hà Thị D1 với giá 1ha là 900.000.000 đồng (chỉ thỏa thuận miệng). Ngày 28/3/2017, ông D gặp trực tiếp bà D1 để đặt cọc sang nhượng đất, hai bên thỏa thuận cụ thể thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35, diện tích 17.066,7 m² tại ấp 01, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bà Hà Thị D1, với giá 1.530.000.000 đồng (17.066,7m² x 900.000.000 đồng/ha = 1.530.600.000 đồng). Ông D đặt cọc cho bà D1 số tiền 120.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc do ông H viết. Do ông D tin tưởng nên không xem kỹ nội dung ông H viết mà ký vào giấy đặt cọc đất ngày 28/3/2017, trong đó có nội dung bà D1 bán nguyên thửa đất với giá 1.530.000.000 đồng.

Qua xem xét thửa đất thì ông D cho rằng thửa đất không đủ với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã yêu cầu bà D1 đi đo đạc lại và bà D1 đồng ý cho chồng là ông H1 và Ông Đào Văn H người giới thiệu đất cùng đi đo đạc. Ngày 01/4/2017 ông D được chồng bà D1 là Ông Nguyễn Bá H1 dẫn vào đo đất có sự chứng kiến của Ông Trần Văn H2 và Ông Đào Văn H. Do đất bị thiếu so với diện tích được cấp trong sổ đỏ nên trước ngày thỏa thuận ra công chứng (4/4/2017) ông D đã đến nhà bà D1 thông báo để bà D1 bớt tiền mua đất nhưng bà D1 không đồng ý nên ông D không mua đất nữa và yêu cầu bà D1 trả lại tiền đặt cọc đã nhận. Ban đầu bà D1 không đồng ý trả lại tiền cọc, sau đó bà D1 đồng ý trả lại 50% số tiền đặt cọc đã nhận (120.000.000 đồng) là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) nhưng ông D không đồng ý. Khoảng 01 tháng sau ngày nhận tiền đặt cọc, bà D1 đã trả trực tiếp cho ông D số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng bà D1 đưa cho ông H1.

Ngoài ra, ông Thọ cho rằng số tiền 120.000.000 đồng ông D dùng để đặt cọc mua đất của bà D1 là tài sản chung của ông D và vợ là Bà Nguyễn Thị V nhưng khi ông D mang tiền đi đặt cọc ông D không báo cho bà V biết nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2017 mà ông D đã ký với bà D1 vì ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Vinh, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ngoài ra,

bà D1 đã trả lại cho ông D số tiền 60.000.000đồng là bà D1 đã đồng ý không thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất nữa như vậy bà D1 phải trả lại số tiền đã nhận là 120.000.000 đồng, trừ số tiền ông D đã nhận là 60.000.000 đồng nên yêu cầu bà D1 còn phải trả ông D 60.000.000đồng.

Bị đơn Bà Hà Thị D1 trình bày:

Khoảng cuối tháng 3/2017 sau khi xem đất, ông D đồng ý mua toàn bộ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35, diện tích 17.066,7 m² tại ấp 01, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bà Hà Thị D1, với giá là 1.530.000.000 đồng. Ngày 28/3/2017 ông D và ông H đến nhà bà D1 để đặt cọc mua đất. Ông H là người viết giấy đặt cọc đất ngày 28/3/2017 và ông D đặt cọc cho bà D1 số tiền 120.000.000 đồng, do bán được đất nên bà D1 cho ông H 20.000.000 đồng tiền môi giới. Hai bên hẹn đến ngày 04/4/2017 sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất và trả hết số tiền còn lại. Ngoài ra, hai bên không thỏa thuận gì thêm. Tối ngày 03/4/2017 ông D vào nhà bà D1 cho rằng thửa đất của bà D1 bị thiếu so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu bà D1 bớt tiền mua đất nhưng bà D1 không đồng ý nên ông D không mua đất và xin lại tiền đặt cọc. Sau khoảng hơn 01 tháng kể từ ngày nhận tiền cọc, do ông D và ông H năn nỉ nhiều lần nên bà D1 đồng ý trả lại ½ số tiền cọc đã nhận là 60.000.000 đồng. Nay ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 28/3/2017, yêu cầu bà D1 phải trả số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng, bà D1 không đồng ý vì ông D không tiếp tục mua đất nữa nên bị mất tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đào Văn H trình bày:

Do quen biết với nhau, ông H biết ông D có nhu cầu mua đất và bà D1 có nhu cầu bán đất nên ông H đã giới thiệu ông D mua thửa đất của bà D1. Ông H chỉ là người môi giới cho bà D1 bán đất nên không có thỏa thuận bán đất của bà D1 cho ông D với giá 900.000.000 đồng/ha như ông Thọ trình bày.

Bà D1 và ông H chỉ thỏa thuận miệng (không có văn bản) nếu ông H dẫn người mua được thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35, diện tích 17.066,7m² tại ấp 01, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bà Hà Thị D1, với giá là 1.530.000.000 đồng (một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) thì bà D1 sẽ cho 20.000.000 đồng tiền môi giới. Nên khi ông H dẫn Ông Nguyễn Quang D vào xem đất của bà D1 và ông D đồng ý mua đất của bà D1 với giá 1.530.000.000 đồng (một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) thì bà D1 tự đưa 20.000.000 đồng tiền môi giới cho ông H1.

Ngày ông D đặt cọc mua đất của bà D1, theo ý kiến của hai bên, ông H đã viết giấy đặt cọc đất đề ngày 28/3/2017, hai bên đều đọc lại và ký tên bên dưới, ông H cũng ký vào chỗ người làm chứng. Ngày viết giấy đặt cọc, ông D trả 120.000.000 đồng tiền cọc cho bà D1. Do ông D không có đủ tiền nên ông D vay của ông H 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) để trả tiền cọc cho bà D1. Ông H thừa nhận ông D đã trả lại cho ông H được 60.000.000 đồng trong đó ông D trực tiếp trả 30.000.000 đồng còn 30.000.000 đồng là do bà D1 trả. Việc ông D khởi

kiện yêu cầu bà D1 trả số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng, ông H không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với số tiền ông D còn nợ của ông H1, ông H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, để hai bên tự thỏa thuận giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà V là vợ của Ông Nguyễn Quang D, có đăng ký kết hôn và chung sống từ năm 1985 đến nay. Khi ông D thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35, diện tích 17.066,7 m² tại ấp 01, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước của Bà Hà Thị D1, bà V không biết, chỉ khi ông D ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc cho bà D1 rồi thì ông D mới nói lại cho bà V biết. Tiền ông D dùng đặt cọc mua đất của bà D1 có 40.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng, ông D giữ và vay thêm của Ông Đào Văn H 80.000.000 đồng nữa để đặt cọc mua đất của bà D1. Nay ông D khởi kiện yêu cầu Bà Hà Thị D1 phải trả lại số tiền đặt cọc mua đất mà bà D1 đã nhận là 60.000.000 đồng, bà V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Duy, do việc mua bán đất không thành nên bà V cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông D đề nghị bà D1 phải trả lại số tiền cọc đã nhận của ông D là 60.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Bá H1 trình bày:

Ông H1 là chồng của Bà Hà Thị D1, ông H1 không tham gia thỏa thuận mua bán đất với ông Duy. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 35, diện tích 17.066,7m² tại ấp 01, xã M, huyện Ch, tỉnh Bình Phước là tài sản riêng của Bà Hà Thị D1 nên việc bà D1 bán đất ông H1 không tham gia, cũng không được bà D1 nói cụ thể bán cho ai, bao nhiêu. Nay Ông Nguyễn Quang D khởi kiện yêu cầu bà D1 trả lại số tiền đặt cọc đã nhận còn lại là 60.000.000 đồng, ông H1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông H1 không nhớ cụ thể ngày tháng, bà D1 có nhờ ông H1 chỉ ranh đất cho Ông Nguyễn Quang D, ông H1 chỉ cho ông D tứ cận thửa đất xong thì về trước, ngoài ra ông D có đo đất hay không ông H1 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ch đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D. Tuyên bố hủy bỏ Giấy đặt cọc ngày 28/3/2017 giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D và bị đơn Bà Hà Thị D1. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Quang D buộc bị đơn Bà Hà Thị D1 phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại 60.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/8/2018, nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ch và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Ch xét xử lại vì các lý do: Tòa án không tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/QĐXX-ST ngày 18/7/2018 cho người liên quan Bà Nguyễn Thị V và người làm chứng ông H2 là vi phạm thủ tục tố tụng; Tòa án sơ thẩm đã lấy lời khai

của người làm chứng là Ông Trần Văn H2 nhưng Tòa chưa cho nguyên đơn, bị đơn, người liên quan và người làm chứng là ông H2 đối chất với nhau; Giữa bà Vinh, ông D và ông H đã thỏa thuận nội dung “nếu thiếu đất ông H yêu cầu bà D1 trả lại tiền cọc”, việc này ông H2 làm chứng nhưng cấp sơ thẩm không đưa nội dung này vào bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Quang D giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2] * Về tố tụng: Ông D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng vì không tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/QĐXX-ST ngày 18/7/2018 cho Bà Nguyễn Thị V và Ông Trần Văn H2 ; Tòa sơ thẩm không cho ông H2 đối chất với những đương sự trong vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 30/5/2018, bà V đã có đơn xin xét xử vắng mặt (bút lục 90) và ngày 23/11/2017 Ông Trần Văn H2 cũng có đơn xin xét xử vắng mặt (bút lục 41), những người này đều có đầy đủ lời khai tại hồ sơ vụ án. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xét xử vắng mặt bà V và ông H2 là đúng pháp luật. Về thủ tục đối chất: mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho nguyên đơn ông Duy, bị đơn bà D1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H đối chất với nhau mà không cho người làm chứng là ông H2 đối chất với những đương sự này. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã khắc phục bằng cách cho ông H2 đối chất với các đương sự trong vụ án tại phiên tòa. Do đó, kháng cáo trên của ông D về tố tụng là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] * Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn ông D về việc ông yêu cầu bà D1 phải trả số tiền 60.000.000 đồng đặt cọc mà bà D1 còn giữ, thấy rằng: Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận vào ngày 28/3/2017 Ông Nguyễn Quang D và Bà Hà Thị D1 ký kết “Hợp đồng đặt cọc đất” (bút lục số 04) với nội dung cơ bản: “Hôm nay ngày 28/3/2017 tôi tên Hà Thị D1, sinh năm 1969 số CMND 285078639

ngụ tại ấp 3, Minh Thành, Chơn Thành, Bình Phước có bán cho anh Nguyễn Quang Duy một thửa đất cao su: thửa đất số 16 tờ bản đồ số 35 địa chỉ: ấp 1, Minh Thành, Chơn Thành, Bình Phước diện tích 17006,7m², nguyên số đo: số sổ CH 01055 với giá thỏa thuận: 1.530.000.000đ....Phía anh D đặt cọc 120.000.000đ. Số còn lại hẹn đến ngày 4-4-2017 phía anh D phải thanh toán đầy đủ khi ra công chứng.....Nếu chị D1 đổi ý không bán thì bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc, phía anh D không mua coi như tự ý bỏ cọc...”.

[4] Xét thấy nội dung thỏa thuận trên của các bên là sự tự nguyện, khi ký kết không bên nào bị ép buộc lừa dối, nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc trên là phù hợp pháp luật, các bên có trách nhiệm thực hiện kể từ ngày ký kết.

[5] Tuy nhiên, xét lời trình bày của ông D cho rằng: khi chuyển nhượng giữa ông D và ông H đã thỏa thuận giá đất là 900.000.000đ/ha nên 17.006,7m² mới có giá 1.530.000.000đ và giữa ông D và ông H có thỏa thuận “*nếu thiếu đất ông H yêu cầu bà D1 trả lại tiền cọc*”. Vì thế, trước ngày hai bên đi làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng ông H1 (chồng bà D1) có cùng ông D đi đo đất, khi đi đo ông D có nhờ ông H2 đi cùng thì phát hiện đất thiếu khoảng 500m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi phát hiện thiếu đất ông D đã yêu cầu bà D1 trừ lại tiền nhưng bà D1 không đồng ý khiến ngày 04/4/2017 hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng. Ông D cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà D1 nên yêu cầu bà D1 phải trả lại tiền cọc. Còn bà D1 và ông H không thừa nhận các nội dung mà phía nguyên đơn trình bày trên. Bà D1 cho rằng bà và ông D đã thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa đất mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hợp đồng đặt cọc mới ghi là chuyển nhượng “*nguyên số đo: số sổ CH 01055 với giá thỏa thuận: 1.530.000.000đ*” chứ không có thỏa thuận giá 900.000.000đồng/ha, ông D không ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng cam kết nên phải mất tiền cọc. Tuy nhiên, bà D1 cho rằng do bà V vợ ông D xin quá nên bà mới trả 60.000.000đồng, số 60.000.000đồng còn lại bà không có lỗi nên không đồng ý trả lại. Hội đồng xét xử xét thấy, những lời trình bày trên của phía nguyên đơn là không phù hợp. Bởi lẽ, phía nguyên đơn cho rằng khi giao dịch giữa ông D và ông H có các thỏa thuận về giá tiền về trách nhiệm người bán khi thiếu đất như trên. Tuy nhiên, ông H chỉ là người môi giới còn bà D1 mới là người có đất chuyển nhượng, cả bà D1 và ông H đều không thừa nhận nhưng phía nguyên đơn lại không có chứng cứ chứng minh giữa người nhận chuyển nhượng là ông D với người chuyển nhượng là bà D1 có các thỏa thuận này. Về việc nguyên đơn cho rằng trước ngày chuyển nhượng ông H1 (chồng bà D1) cùng ông D đi đo đất và xác định đất bị thiếu thì quá trình giải quyết vụ án ông H1 cho rằng đất chuyển nhượng là tài sản riêng của bà D1 nên ông H1 không tham gia, ông cũng không được bà D1 nói cụ thể bán cho ai, bán bao nhiêu, ông H1 không nhớ vào ngày tháng nào bà D1 có nhờ ông đi chỉ ranh đất cho ông D nên ông H1 có dẫn ông D đến đất và chỉ tứ cận thửa đất xong rồi về trước, việc ông D có đo đất hay không ông H1 không biết (bút lục 45). Tại phiên tòa, người làm chứng mà phía nguyên

đơn cung cấp là Ông Trần Văn H2 cũng chỉ xác nhận: ông H1 là người chỉ đất và ranh đất cho ông Duy, khi đo đất ông D nhờ ông H2 cầm thước kéo để cho ông D đo đất chứ ông H1 không tham gia đo; ông H2 cũng không biết đất đo được bao nhiêu và thiếu bao nhiêu. Do đó, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được là do đất bị thiếu và các bên có thỏa thuận nếu thiếu đất thì bà D1 phải trả lại tiền cọc như nguyên đơn trình bày.

[6] Tại phiên tòa, bà V cho rằng sau ngày 04/4/2017 bà có nhiều lần đến đề nghị bà D1 tiếp tục cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà D1 không đồng ý nên việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng có lỗi của bà D1. Bà D1 không thừa nhận có việc bà V đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét trình bày của bà Vinh, Hội đồng xét xử thấy rằng Giấy đặt cọc đã thỏa thuận vào ngày 04/4/2017 các bên phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D đã không thực hiện ký kết hợp đồng. Do đó, kể từ sau ngày 04/4/2017 bà D1 không có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nếu không có sự thỏa thuận mới giữa bà D1 và ông D nên bà D1 không có lỗi trong trường hợp này.

[7] Như vậy: Do ông D có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên việc bà D1 không đồng ý trả lại cho ông D số tiền 60.000.000đồng còn lại là có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Do các bên đã thỏa thuận ngày 4/4/2017 là ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng. Nhưng do ngày 04/4/2017 các bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng và không có thỏa thuận mới về thời gian thực hiện hợp đồng nên hợp đồng này không còn giá trị thi hành. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2017 là phù hợp.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm nên kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông D không được chấp nhận nên ông D phải chịu 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ch.

Căn cứ các Điều 328, Điều 422, điều 424 và khoản 5 điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40, 227, 228, 266; 267, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D.

- Tuyên bố hủy bỏ Giấy đặt cọc ngày 28/3/2017 giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Quang D và bị đơn Bà Hà Thị D1 .

- Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Quang D về việc buộc bị đơn Bà Hà Thị D1 phải trả số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) đặt cọc còn lại.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang D phải chịu 3.000.000đồng (ba triệu đồng), khấu trừ số tiền 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008947 ngày 06/10/2017 thì ông D còn phải nộp 750.000đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng); Bà D1 phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang D phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông D đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009630 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Ch;
- VKSND huyện Ch;
- Chi Cục THADS huyện Ch;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Quý Chi