

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 628/2024/DS-PT
Ngày 23-12-2024
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: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 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 460/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố TD, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 492/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phạm Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: số 450/30 Lê Hồng Phong, Khu phố 3, phường P, thành phố TD, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* ông Phan Thanh S, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: số T6/27 khu phố Bình Đức 2, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Phan Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn H trình bày:**

Ngày 05/9/2023, giữa ông Phạm Thanh H và ông Phan Thanh S có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.765,5m², thuộc thửa số 832, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại phường P, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 693909, vào sổ cấp GCN: CS16756, cấp ngày 13/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Thanh S. Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 8.800.000.000 đồng. Cùng ngày 05/9/2023 ông Phạm Văn H và ông Phan Thanh S tiến hành lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông H đã đặt cọc cho ông Phan Thanh S số tiền 1.000.000.000 đồng, ông S đã ký nhận số tiền cọc nêu trên vào ngày 05/9/2023.

Theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên, hai bên thoả thuận tại Điều 2 như sau “...*Lần 2: Ngày 05/10/2023, sau khi bên A (bên ông S) hoàn tất tất cả các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng....thì bên B (bên ông H) có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.800.000.000 đồng...*” Các bên thoả thuận việc hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng là do ông Phan Thanh S thực hiện toàn bộ như đo đạc thực tế, xác định ranh, cắm mốc, xác nhận tình trạng bất động sản.... Do thửa đất nhận chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm (trước đây là đất lúa) chưa có ranh mốc rõ ràng, nên ông H yêu cầu ông S phải thực hiện việc đo đạc thực tế, có bản vẽ, xác định ranh, cắm mốc rõ ràng khi giao đất cho ông H. Ngoài ra, hai bên cũng thoả thuận bằng lời nói là sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái.

Đến ngày 05/10/2023, là thời hạn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng ông S chưa thực hiện được việc đo đạc thực tế, xác định ranh, cắm mốc, cung cấp bản vẽ mới nhất (bản vẽ để thực hiện việc chuyển nhượng và giao đất cho ông H) nên ông H không đồng ý. Vì vậy, ngày 05/10/2023 hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông H đã yêu cầu ông S trả lại tiền cọc cho ông H nhưng ông S không đồng ý. Ông H đã yêu cầu nhiều lần và liên hệ với ông S là nếu không làm được thủ tục chuyển nhượng (đo đạc, xác định ranh mốc, có bản vẽ...) thì trả lại tiền cọc cho ông H nhưng ông S vẫn không trả. Sau đó (sau ngày 05/10/2023), ông S nhờ địa chính phường P đến đất để xác định ranh mốc, ông H cũng có mặt nhưng địa chính phường đứng cách xa thửa đất và trả lời là do đất ruộng nên phải nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc để xác định ranh mốc, ngoài ra hôm đó (không nhớ ngày) cũng có một số người khác nữa nhưng ông H không biết là ai, không biết là cơ quan, nào tổ chức nào đến đất và khi đến đất thì có chủ đất liên ranh đến ngăn cản, không cho đo đạc. Vì vậy, ông H đã làm đơn gửi UBND phường P giải quyết, tại buổi làm việc ngày 24/11/2023 tại UBND phường P, ông S đã hứa hẹn là sẽ liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện yêu cầu đo đạc thực tế, cắm ranh mốc đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông H, thời hạn thực hiện là đến ngày 30/11/2023 nhưng ông S vẫn không thực hiện được thủ tục đo đạc, cắm mốc, có bản vẽ để chuyển nhượng thửa đất cho ông H. Đến thời điểm hiện nay ông S chỉ cung cấp bản trích lục địa chính thời điểm năm 2021 đối với thửa đất tại thời điểm ông S nhận chuyển nhượng của người khác nên ông H không đồng ý, ông H yêu cầu phải có bản đồ vẽ thực tế mới nhất, phải cắm ranh mốc rõ ràng tại thời điểm ông S chuyển nhượng cho ông H nhưng ông S không thực hiện được

Do ông S vi phạm hợp đồng nên ông H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Ngoài ra, đối với thửa đất nêu trên hiện nay không có lối đi vào thửa đất, được biết trước đây thửa đất này đi vào bằng đường bờ suối nhưng hiện nay đường bờ suối đã bị các hộ dân lân cận rào chắn không có lối đi vào, khi ông H tiến hành đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì ông H có đến xem đất, xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ông S thông báo là thửa đất nêu trên có lối đi vào là đường bờ suối và ông H nhìn trên giấy chứng nhận cũng thấy có bờ suối nên ông H đồng ý nhận chuyển nhượng. Nhưng thực tế hiện nay qua tìm hiểu thì đường bờ suối đã bị các hộ dân lân cận rào chắn lại nên thửa đất không có lối đi vào. Việc ông S trình bày là mặc dù ông H biết đất không có lối đi vào nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng là vì ông H có một thửa đất giáp với thửa đất của ông S nên ông H đồng ý nhận chuyển nhượng để hợp thửa thì thửa đất này sẽ có lối đi là không đúng. Thực tế ông H cũng có một thửa đất gần đó nhưng không giáp ranh với thửa đất của ông S nên không thể nào hợp thửa được.

Hiện nay đã quá lâu nhưng ông S không thực hiện được việc đo đạc thực tế, xác định ranh mốc của thửa đất chuyển nhượng. Do ông S đã vi phạm hợp đồng nên ông H không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nữa. Ông Phạm Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn H và ông Phan Thanh S ký kết ngày 05/9/2023.

2. Buộc ông Phan Thanh S phải trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Phan Thanh S phải trả là 2.000.000.000 đồng.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Thanh S trình bày:**

Ngày 05/9/2023, giữa ông Phan Thanh S và ông Phạm Văn H có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.765,5m², thuộc thửa số 832, tờ bản đồ số 64 toạ lạc tại phường P, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 693909, vào sổ cấp GCN: CS16756, cấp ngày 13/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Thanh S. Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 8.800.000.000 đồng. Cùng ngày 05/9/2023 ông Phan Thanh S và ông Phạm Văn H tiến hành lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông H đã đặt cọc cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng, ông S đã ký nhận số tiền cọc nêu trên vào ngày 05/9/2023.

Theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên, hai bên thoả thuận tại Điều 2 như sau “...*Lần 2: Ngày 05/10/2023, sau khi bên A (bên ông S) hoàn tất tất cả các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng....thì bên B (bên ông H) có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.800.000.000 đồng...*” Các bên thoả thuận việc hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng là do ông S thực hiện toàn bộ như đo đạc thực tế, xác định ranh, cắm mốc, xác nhận tình trạng bất động sản.... Thửa đất nhận chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm (trước đây là đất ruộng), ranh mốc được

xác định bằng đường bờ ruộng, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông H và trước ngày 05/10/2023 thì ông S đã tiến hành cắm ranh mốc bằng trụ bê tông + sắt đối với thửa đất. Ngoài ra, hai bên cũng thoả thuận bằng lời nói là sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái. Đến ngày 05/10/2023, là thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng ông H cho rằng ông S chưa thực hiện việc đo đạc thực tế, cắm mốc, không có bản vẽ nên ông H không đồng ý ký hợp đồng. Vào ngày 05/10/2023 khi đến phòng công chứng để ký chuyển nhượng thì ông S đã xác nhận xong tình trạng bất động sản và có bản trích lục địa chính ngày 04/01/2021 (sử dụng bản trích lục địa chính có đo đạc khi ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn Anh vào năm 2021).

Do ông H không chịu ký hợp đồng nên ngày 05/10/2023 hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau ngày 05/10/2023, ông S có nhờ địa chính phường P đến thửa đất chuyển nhượng để xác định ranh mốc thửa đất thì địa chính phường P có xuống đất và ông H cũng có mặt thì địa chính phường trả lời là đất đã có ranh mốc rồi và đất mới được cấp giấy chứng nhận nên không cần phải đo đạc. Sau đó ông H có yêu cầu UBND phường P giải quyết, tại buổi làm việc ngày 24/11/2023 tại UBND phường P, ông H yêu cầu phải đo đạc thực tế, giao ranh, mốc phần đất chuyển nhượng thì ông S cũng đồng ý, ông S đồng ý hệ cơ quan chức năng để thực hiện yêu cầu đo đạc thực tế, cắm ranh mốc đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông H, thời hạn thực hiện là đến ngày 30/11/2023. Sau ngày 24/11/2023, ông S có liên hệ cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD để yêu cầu tiến hành đo đạc thực tế, xác định ranh mốc nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD không tiến hành đo đạc thực tế mà ông S chỉ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD cung cấp hồ sơ trích lục đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông H trong đó có bản trích lục địa chính nhưng ông H vẫn không đồng ý.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông S không đồng ý. Vì ông H là người không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải ông S. Ông S vẫn có nguyện vọng muốn tiếp tục chuyển nhượng cho ông H. Nhưng ông H không đồng ý thì ông H phải bị mất cọc. Trước ngày 05/10/2023, ông S đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và đã hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng cho ông H nhưng do ông H không đồng ý.

Ngoài ra, đối với thửa đất nêu trên hiện nay không có lối đi vào thửa đất, trước đây thửa đất này đi vào bằng đường bờ suối nhưng hiện nay đường bờ suối đã bị các hộ dân lân cận rào chắn không có lối đi vào, khi ông S nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của chủ đất trước thì ông S có đến xem đất và cũng biết thửa đất hiện nay không có lối đi vào. Đến khi ông H đặt cọc nhận chuyển nhượng thì ông H cũng đến xem đất, xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H cũng biết tình trạng thửa đất hiện tại không có lối đi vào nhưng ông H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng vì được biết ông H cũng có một thửa đất gần, giáp với thửa đất của ông S nên ông H muốn nhận chuyển nhượng

để ông H hợp thửa. Hiện nay ông S vẫn có nguyện vọng muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H, ông H muốn yêu cầu đo vẽ như thế nào thì ông H cùng ông S đến Cơ quan chuyên môn đo đạc để yêu cầu đo vẽ theo ý muốn của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố TD, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với bị đơn ông Phan Thanh S về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 05/9/2023 giữa ông Phạm Văn H và ông Phan Thanh S đối với thửa đất số 832, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại phường P, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ số DA 693909, vào sổ cấp GCN: CS16756, cấp ngày 13/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Thanh S.

Buộc ông Phan Thanh S có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn H số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), trong đó gồm: tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2024, ông Phan Thanh S là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H. Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2023 giữa bên A ông Phan Thanh S (sau đây viết là bị đơn) với bên B ông Phan Văn H (sau đây viết là nguyên đơn), có nội dung: bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2021, diện tích đất 1.765,5m² thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Các bên thỏa thuận giá bán là 8.800.000.000 đồng; nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn lần 1 ngày 05/9/2023 là 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Lần 2 ngày 05/10/2023, sau khi bị đơn hoàn tất thủ tục ký văn bản chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo thông tin trên cho nguyên đơn tại văn phòng công chứng có thẩm quyền thì nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 7.800.000.000 đồng. Về thuế, thuế bên mua bên mua chịu, thuế bên bán bên bán chịu. Các bên cam kết: bị đơn cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ chứng minh đất không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bị đơn không bán, chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn thì bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn gấp 02 lần số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn. Ngược lại, nếu nguyên đơn không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc (1.000.000.000 đồng). Hợp đồng có ký tên xác nhận của nguyên đơn và bị đơn.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi nhận tiền cọc 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn vào ngày 05/9/2023. Bị đơn có đơn ngày 02/10/2023 gửi UBND phường Phú Hòa xin xác nhận tình trạng bất động sản và được UBND phường Phú Hòa xác nhận ngày 04/10/2023 với nội dung: diện tích đất 1.765,5m² thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 64 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/12/2021 cho bị đơn thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên và ngày 05/10/2023 (là thời điểm các bên thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng có thẩm quyền và nguyên đơn phải thanh toán số tiền 7.800.000.000 đồng còn lại cho bị đơn) bị đơn thông báo cho nguyên đơn đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái để các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận và giao số tiền còn lại cho bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận vào ngày 05/10/2023, nguyên đơn có nhận được thông báo của bị đơn là đến văn phòng công chứng để 02 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không đến ký kết hợp đồng vì cho rằng bị đơn chưa lo xong các thủ tục: xác định mốc giới, cắm mốc, đo đạc có bản vẽ và phải có đường đi vào đất. Thấy rằng: bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, có đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất. Đất của bị đơn không có tranh chấp, không bị kê biên đã được UBND phường Phú Hòa xác nhận tình trạng bất động sản ngày 04/10/2023 có đủ điều kiện để các bên thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận, đúng cam kết chung tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, bị đơn không có lỗi. Nguyên đơn đưa ra các lý do nêu trên (không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc) để không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã vi phạm Điều 4 về cam kết chung của hợp đồng, nguyên đơn có lỗi, không tiến hành mua (không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc

[3] Sau ngày 05/10/2023, tuy không bắt buộc nhưng bị đơn vẫn có thiện chí muốn các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD để hợp đồng đo đạc (mặc dù thửa đất chuyển nhượng có ranh giới, mốc giới rõ ràng, có bản vẽ của thửa đất số 832

theo bản trích lục địa chính ngày 15/11/2021, bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Anh Tuấn) và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD cung cấp thông tin bản trích lục địa chính ngày 16/11/2023 bản vẽ của thửa đất số 832, tờ bản đồ số 64, diện tích đất 1.765,5m² không có thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn. Tại phần ghi chú của bản trích lục địa chính có ghi: hồ sơ trích thửa để chuyển quyền (đủ điều kiện chuyển nhượng) nhưng nguyên đơn vẫn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét thấy nguyên đơn đã vi phạm cam kết của hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2023, có lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc) theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: bị đơn không thực hiện việc đo đạc, xác định ranh, cắm mốc để bàn giao đất cho nguyên đơn dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng, bị đơn có lỗi và xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 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 kháng cáo của ông Phan Thanh S. Sửa Bản án số 102/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H đối với ông Phan Thanh S về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Phan Văn H phải nộp 36.300.000 đồng được trừ vào 36.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004249 ngày 23/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TD.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phan Thanh S không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TD trả lại cho ông S 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002368 ngày 15/8/2024.

Trường hợp bản án 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung