

Bản án số: **172/2023/DS-PT**

Ngày: 14 - 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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Viết Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09/9/2023 và 14/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49A/2023/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1968, địa chỉ: Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đức D**, sinh năm 1976, địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

- *Bị đơn:* 1. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

2. Ông **Trần Sơn Th**, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp T 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Chị **Lý Thị Bích Tr**, sinh năm 1992, địa chỉ: khu phố 1, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

2. Anh **Đỗ Vinh Q**, sinh năm 1983, địa chỉ: Thôn Phú Hưng, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 12/12/2021, ông Nguyễn Ngọc T và ông Trần Sơn Th, ông Nguyễn Văn S có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá trị chuyển nhượng là 16.800.000.000đ (Mười sáu tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận ông S, ông Th sẽ để lại 10m bên hướng xã T (trong đó có 100m² đất thổ cư), đồng thời ông S, ông Th cũng cam kết sẽ xóa được quy hoạch đối với phần đất đã quy hoạch thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất thỏa thuận nên ông T đã đồng ý chuyển tiền đặt cọc cho ông S và ông Th vào tài khoản 050080832841 Ngân hàng Sacombank của ông Trần Sơn Th do ông S cung cấp số tiền 1.550.000.000đ (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) vì hai bên thống nhất cho anh Q (là người môi giới) số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trong đó bên anh S, anh Th chịu 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và bên ông T chịu 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền xong thì ông T phát hiện ông S, ông Th đã lừa dối vì nói với ông T phần đất chuyển nhượng trước đây nằm trong diện tích quy hoạch chợ nhưng hiện tại đã hết quy hoạch vì chợ xây ở chỗ khác, sau khi ra sổ mới thì quy hoạch sẽ không còn thể hiện trên sổ. Tuy nhiên, ông T đến liên hệ với cán bộ của Văn phòng đăng ký đất đai thì được biết đất chưa được xóa quy hoạch nên ông T yêu cầu ông S, ông Th trả lại tiền cọc nhưng ông S, ông Th không đồng ý.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Văn S, ông Trần Sơn Th ngày 12/12/2021; buộc ông Nguyễn Văn S, ông Trần Sơn Th phải trả lại cho ông T số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 12/12/2021, ông S, ông Trần Sơn Th và ông Nguyễn Ngọc T có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá trị chuyển nhượng là 16.800.000.000đ (Mười sáu tỷ tám trăm triệu đồng), hợp đồng có chữ ký và lãn tay của người làm chứng, hợp đồng do chị Tr viết. Hai bên thỏa thuận ông S, ông Th sẽ để lại 10m bên hướng xã T (trong đó có 100m² đất thổ cư), đồng thời thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 12/12/2021 đến ngày 25/01/2022 thì hai bên sẽ ra làm thủ tục công chứng. Ông T đã chuyển tiền đặt cọc cho ông S và ông Th vào tài khoản của ông Trần Sơn Th số tiền 1.550.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) vì hai bên thống nhất cho anh Q (là người môi giới) số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trong đó bên ông S, ông Th chịu 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và bên ông T chịu 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Đối với việc ông T cho rằng ông S, ông Th có thỏa thuận xóa quy hoạch đối với phần diện tích đất đã quy hoạch thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S cho rằng thỏa thuận này là do ông T tự ghi thêm.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Văn S, ông Trần Sơn Th ngày 12/12/2021; buộc ông Nguyễn Văn S, ông Trần Sơn Th phải trả lại cho ông T số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) thì ông S đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021, không đồng ý trả lại cho ông T số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) với lý do hai bên đã thỏa thuận nếu ông T không đồng ý tiếp tục mua đất thì sẽ mất cọc.

Bị đơn ông Trần Sơn Th trình bày:

Ông Th thống nhất toàn bộ ý kiến của ông Nguyễn Văn S và không bổ sung gì thêm. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Văn S, ông Trần Sơn Th ngày 12/12/2021; buộc ông Nguyễn Văn S, ông Trần Sơn Th phải trả lại cho ông T số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) thì ông S đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021, không đồng ý trả lại cho ông T số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) với lý do hai bên đã thỏa thuận nếu ông T không đồng ý tiếp tục mua đất thì sẽ mất cọc.

Người làm chứng Lý Thị Bích Tr trình bày:

Do có quen biết nên ngày 12/12/2021 ông T có kêu nói chị Tr đi chung với ông T do ông T ung lô đất của ông S, ông Th. Do anh Q – là người chào đất cho ông S, ông Th không chịu ghi hợp đồng đặt cọc bằng tay nên ông T mới nhờ chị Tr viết dùm hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021 giữa ông T và ông S, ông Th. Sau khi hai bên thỏa thuận thì chị Tr có ngồi nghe và viết theo sự thỏa thuận của hai bên.

Ban đầu hai bên thỏa thuận chỉ đến đoạn “Bên B không mua sẽ mất cọc”, hai bên đã ký và điểm chỉ xong, tuy nhiên sau đó hai bên đọc lại thì thấy nội dung còn thiếu do anh S có nói chợ đã làm ở chỗ khác rồi, không làm ở vị trí đất của anh ấy nữa, ông T cũng xác định đất nếu có quy hoạch thì sẽ không mua nên cả hai bên đều thống nhất yêu cầu chị Tr viết thêm câu: “Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”.

Bản hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021 giữa ông T và ông S, ông Th được chị Tr viết thành 2 bản, phía ông T giữ một bản, phía ông S, ông Th giữ 01 bản.

Người làm chứng anh Đỗ Vinh Q trình bày:

Anh Q là người chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 16.800.000đ, hai bên có làm giấy đặt cọc ngày 12/12/2021, anh Q cũng có chứng kiến việc đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản. Anh Q được số tiền 100.000.000đ tiền môi giới trong đó ông T cho 50.000.000đ và phía ông S, ông Th cho 50.000.000đ nên tổng số tiền ông T chuyển khoản đặt cọc cho ông S, ông Th chỉ là 1.550.000.000đ.

Nay, ông T khởi kiện ông S, ông Th phải trả lại tiền cọc đã nhận thì anh Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Trần Sơn Th, ông Nguyễn Văn S .

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và ông Trần Sơn Th phải trả số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

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

Ngày 17/01/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/5/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức D yêu cầu trưng cầu giám định đối với thời gian viết của câu “Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc” và giám định đoạn ghi âm trong USB ông S cung cấp có bị cắt ghép, chỉnh sửa hay không?

- Tại phiên tòa ngày 09/9/2023, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng của nguyên đơn ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* Về nội dung:

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận: vào ngày 12/12/2021, ông Nguyễn Ngọc T và các ông Trần Sơn Th, ông Nguyễn Văn S có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung cơ bản: ông T đồng ý đặt cọc cho ông S và ông Th số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc ông S, ông Th sẽ chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 341, tờ bản đồ số 16 diện tích 10m bên hướng xã T (trong đó có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng là 16.800.000.000đ (Mười sáu tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 12/12/2021 đến ngày 25/01/2022 sẽ ra làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày lập hợp đồng đặt cọc, ông T đã chuyển số tiền 1.550.000.000đồng vào tài khoản số 050080832841 của ông Th mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và chuyển khoản cho ông Đỗ Vinh Q là người môi giới số tiền 100.000.000đồng. Số tiền 100.000.000đồng môi giới này hai bên thỏa thuận ông T chịu 50.000.000đồng, ông S ông Th chịu 50.000.000đồng. Vì vậy, số tiền ông T đã chuyển khoản để đặt cọc cho ông S ông Th được hai bên thống nhất là 1.600.000.000đồng. Những nội dung trên được các bên thừa nhận nên được coi là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập giữa ông T và ông S, ông Th có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 117; các điều 118, 119, 328 của Bộ luật dân sự 2015 nên có giá trị hiệu lực giữa các bên tham gia ký kết.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T:

[4] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/12/2021, tại Tòa phía bị đơn ông S, ông Th cũng đồng ý hủy hợp đồng này theo yêu cầu của nguyên đơn ông T. Xét, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đồng ý hủy hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trên là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có ai kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm cần giữ nguyên quyết định về phần này của Bản án sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu được trả lại số tiền đặt cọc: Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông S, ông Th phải trả lại số tiền cọc 1.600.000.000đồng với lý do: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền cọc xong, ông T phát hiện ông S, ông Th đã lừa dối ông vì khi giao dịch đặt cọc ông S, ông Th đã nói với ông T rằng phần đất chuyển nhượng trước đây nằm trong diện tích quy hoạch chợ nhưng hiện tại đã hết quy hoạch do chợ xây ở chỗ khác, sau khi ra sổ mới thì quy hoạch sẽ không còn thể hiện trên sổ.

Tuy nhiên, sau khi làm hợp đồng đặt cọc ông T có đến liên hệ với cán bộ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện thì được biết đất chưa được xóa quy hoạch. Ông T đã yêu cầu ông S, ông Th trả lại tiền cọc nhưng ông S, ông Th không đồng ý. Vì thế, ông T khởi kiện yêu cầu ông S, ông Th phải trả lại số tiền trên.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T đều cho rằng tại Điều 4 trong hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ: *“Bên A không bán phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Bên B không mua sẽ mất cọc. Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”*, hợp đồng được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản.

[7] Tuy nhiên, phía bị đơn cho rằng hợp đồng chỉ được lập thành 01 bản, bản này do ông T giữ, phía bị đơn chỉ chụp hình lại sau khi hoàn tất việc ký hợp đồng. Xét trình bày này của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung đoạn video do ông S giao nộp thể hiện sau khi viết xong hợp đồng đặt cọc ông T có đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên nghe, trong đoạn video này không thể hiện có nội dung *“Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”*; bên cạnh đó, theo bản ảnh của hợp đồng đặt cọc do ông S chụp lại sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung thỏa thuận *“Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”* (bút lục 38, 39, 40). Chứng tỏ, bản hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021 giữa ông T, ông S và ông Th chỉ được lập thành 01 bản do ông T giữ và các bên không thỏa thuận nội dung *“Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”* như ông T trình bày.

[8] Ông T và người làm chứng là chị Lý Thị Bích Tr (chị Tr là người viết giùm các bên bản hợp đồng đặt cọc) cho rằng nội dung *“Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”* là do chị Tr ghi thêm ngay sau khi các bên đã thống nhất nội dung này. Tuy nhiên, trình bày này không được phía bị đơn thừa nhận mà bị đơn ông Th, ông S cho rằng nội dung này do phía ông T, chị Tr tự ghi mà không được sự đồng ý của các ông và cho rằng chị Tr là người do phía ông T dẫn theo nên không khách quan. Hội đồng xét xử xét thấy, ông T không có chứng cứ phù hợp để chứng minh cho lời trình bày của ông là đúng. Trong khi, tại bản Kết luận giám định số 3887/1/KL-KTHS ngày 14/7/2023 của Phân viện Khoa học Kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: *“Nội dung dòng chữ “Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc” ở dòng thứ 14, 15 trang 3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A có cùng màu mực với các nội dung chữ viết còn lại; không cùng thời điểm, không xác định được khoảng thời gian viết”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định nội dung *“Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc”* đã không được các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc vào thời điểm các bên tiến hành giao kết hợp đồng mà do phía ông T tự ghi thêm. Hơn nữa, tại công văn số 66/UBND-NC ngày 12/01/2023, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã khẳng định: *“Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đ trình UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ- UBND ngày 08/12/2022 thì thửa đất nêu trên thuộc quy hoạch đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, không thuộc diện tích đất quy hoạch thu hồi để thực hiện các dự án”*. Như vậy, việc ông T cho rằng bị đơn có lỗi khi vào thời điểm hai bên giao dịch đặt cọc bị đơn đã gian dối nói với ông T đất đã xóa quy hoạch là mâu thuẫn và không có cơ sở.

[9] Tại phiên tòa ngày 23/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng ngoài lý do đất chưa xóa quy hoạch còn có lý do khiến các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được là vì đất bị người khác tranh chấp. Xét, trình bày này của phía nguyên đơn là mâu thuẫn, bởi lẽ: Theo Biên bản xác minh ngày 11/9/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Đ thì: “Vào ngày 25/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ có nhận được Đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2022 của ông Võ Thanh, sinh năm 1988, trú tại tổ 1, ấp T1, xã T, Đồng Phú, Bình Phước. Tại Đơn khởi kiện ông Thanh cho rằng, sau khi ông Nguyễn Văn S và ông Trần Xuân Thủy nhận chuyển nhượng lại thửa đất 341 tại tổ 1, ấp T1, xã T, Đồng Phú đã tiến hành san lấp và lấn qua thửa đất 371 liên kề của ông Võ Thanh khoảng 14m mặt tiền giáp đường ĐT 741, còn mặt hậu không lấn. Do đó, ông Thanh khởi kiện yêu cầu ông S và ông Th phải trả lại phần đất lấn chiếm này. Hiện nay Tòa án nhân dân huyện Đ đang tiến hành thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện trên theo thủ tục đối thoại, hòa giải tại Tòa án.”. Và, theo nội dung Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Võ Thanh và ông S, ông Th do UBND xã T huyện Đ đã lập ngày 06/7/2022 mà Tòa án nhân dân huyện Đ cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm thì biên bản hòa giải này được lập trên cơ sở Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai đề ngày 05/5/2022 của ông Võ Thanh. Như vậy, chứng tỏ vào thời điểm ông T cùng ông S, ông Th tiến hành giao dịch đặt cọc từ ngày 12/12/2021 đến 25/01/2022, việc tranh chấp giữa ông Võ Thanh với các ông S, Thủy chưa phát sinh. Hơn nữa, lý do đất bị tranh chấp không được phía nguyên đơn nêu tại Đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án mà chỉ được đưa ra tại Tòa án cấp phúc thẩm, sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm nhận Đơn khởi kiện của ông Võ Thanh. Vì thế, không có căn cứ khẳng định trình bày của phía nguyên đơn về phần này là đúng.

[10] Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về Đặt cọc đã quy định như sau: “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; 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.”

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định việc ông T căn cứ vào thỏa thuận “Nếu không xóa quy hoạch trên sổ được. Bên A trả lại tiền cọc” trong hợp đồng và cho rằng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước của ông S, ông Th không xóa được quy hoạch để yêu cầu ông S, ông Th trả lại số tiền cọc 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) là không phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp. Căn cứ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Kháng cáo của ông T không được chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí giám định hợp đồng đặt cọc và video với số tiền 17.600.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu. Số tiền này ông T đã nộp đủ.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu: $36.000.000đ + (800.000.000đ \times 3\%) = 60.000.000đ$.

Ông S ông Th phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà ông T được chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000đ.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Trần Sơn Th, ông Nguyễn Văn S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và ông Trần Sơn Th phải trả số tiền 1.600.000.000đ (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T phải chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền 17.600.000đ (*mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng*). Số tiền này ông Nguyễn Ngọc T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S và ông Trần Sơn Th phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Khấu trừ số tiền 30.300.000đ (*Ba mươi triệu ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số 0018710 ngày 11/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ thì ông Nguyễn Ngọc T còn phải nộp 29.700.000đ (*Hai mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019171 ngày 02/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi