

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT

Ngày 30 - 9 - 2022

V/v: “Tranh chấp QSDĐ”

**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: Ông Bùi Thanh Thảo

Các thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Nhân

- 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2022, 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 số: 76/2022/DSPT ngày 08 tháng 7 năm 2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2022/QĐXXPT - DS ngày 03/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974, có mặt

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Phạm Phú V, sinh năm 1987, Có mặt

Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có mặt

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vũ Ngọc T, sinh năm 1961, địa chỉ: Số 25/21 đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phan Thị H, sinh năm 1987, vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt
Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Bà Phạm Thị Thúy T, sinh năm 1986, vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Ông Hoàng Trọng V, sinh năm 1971, vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư: Ông Vũ Ngọc T, sinh năm 1961- Văn phòng Luật sư T và cộng sự thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

Địa chỉ: Số 25/21 đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- **Người kháng cáo:** bị đơn ông Phạm Phú V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 23/02/2021 bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Phú V có thỏa thuận để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 965m², đất tọa lạc ấp 5, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỉ đồng đồng), để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng bà H đã đặt cọc trước cho ông V số tiền cọc 1.500.000.000 đồng chia làm 03 lần (Trong đó ngày 23/02/2021 bà H giao cho ông V 02 lần với số tiền 1.000.000.000 đồng; Ngày 24/02/2021 bà H giao thêm cho ông V số tiền 500.000.000 đồng), tổng cộng bà H đã giao cho ông V được số tiền 1.500.000.000 đồng, các bên thỏa thuận số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại bà H sẽ giao cho ông V vào ngày 25/03/2021 sau khi hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên đến ngày 25/3/2021 hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại do phía bà H thỏa thuận với ông V để gia hạn thêm thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 20 ngày và được ông V đồng ý cho gia hạn đến ngày 15/4/. Trước ngày 15/4/2021 bà H đã xuống nhà ông V để yêu cầu ông V cắm mốc giao ranh cho bà H, nhưng ông V không trực tiếp đi giao ranh cắm mốc mà cho cử người nhà của ông V nhưng bà H không biết rõ họ tên, địa chỉ xuống khu đất để giao ranh nhưng không cắm mốc giao ranh cụ thể, tại hiện trạng thửa đất thì bà H phát hiện một phần ranh đất giáp ranh với đất của ông Điều K và đất giáp ranh đất của bà Nguyễn Thị Xuân H bị xây dựng hàng rào chông lán nên diện tích đất thực tế thiếu diện tích so với giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H đã liên hệ với ông V để báo sự việc trên và được ông V trả lời chỉ xác định ranh mốc, không xác định diện tích và mốc giới cụ thể. Sau đó bà H phát hiện cụ thể phần đất giáp ranh đất của ông Điều K là bị lấn sang khoảng 10m², giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Xuân H bị xây dựng hàng rào lấn sang 2m², nên đến ngày 15/4/2021 khi hai bên ra Văn phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H có yêu cầu ông V bớt số tiền sang nhượng xuống 500.000.000 đồng, để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông V không trả lời và ra khỏi Văn phòng công chứng nên các bên không thỏa thuận để ký kết hợp đồng được. Do ông V không có thiện chí thỏa thuận nên bà H nộp đơn khởi kiện ra Tòa yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Do phía bà H vẫn có thiện chí tiếp tục giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên nên đã yêu cầu ông V giảm giá chuyển nhượng bớt 200.000.000 đồng còn 2.300.000.000 đồng nhưng phía ông V vẫn không đồng ý, cho nên trong quá trình giải quyết phía bà H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 23/02/2021 giữa bà H với ông V, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V phải trả lại cho tôi số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng.

Bị đơn Phạm Phú V trình bày: Ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 682, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 965m², đất tọa lạc ấp 5, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước của bà Phạm Thị Thúy T, sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, giữa bà T và ông V không làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà chỉ lập hợp đồng ủy quyền vào ngày 25/12/2020 theo hợp đồng ủy quyền ông V được quyền ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng cho người khác, nên ngày 23/02/2021 ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 682, tờ bản đồ số 29, diện tích 1065m², tọa lạc tại ấp 05, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị H với giá là 3.000.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị H đã đặt cọc cho ông Phạm Phú V 03 lần tiền. 02 lần vào ngày 23/3/2021 với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, tiếp đến ngày 24/02/2021 bà H lại tiếp tục đặt cọc thêm cho ông V 500.000.000 đồng, tổng cộng ông V nhận của bà Hoa số tiền đặt cọc 03 lần 1.500.000.000 đồng (Một tỉ năm trăm triệu đồng), thời hạn các bên công chứng để làm thủ tục sang nhượng là 30 ngày kể từ ngày 23/02/2021 ngày 25/3/2021 khi các bên ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng phía bà H sẽ giao số tiền sang nhượng còn lại cho ông V. Trong hợp đồng đặt cọc đất các bên đã giao kết đất chuyển nhượng thuộc đất không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch của Nhà nước, phía bên chuyển nhượng ông V chịu trách nhiệm cấm

mốc ranh giới khu đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Theo hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 25/3/2021 các bên ra công chứng, đến ngày công chứng thì bà H có gọi điện cho ông V đề gia hạn thêm cho bà H thêm 20 ngày nữa đến ngày 15/4/2021 sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng và được phía ông V đồng ý, việc gia hạn hai bên không lập bằng văn bản chỉ thỏa thuận bằng miệng và được hai bên thống nhất, trong quá trình gia hạn thì ông V đã làm thủ tục đo đạc cắm mốc cho bà H và đã có sơ đồ, trước ngày ra thực hiện ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, từ ngày 23/02/2021 – 15/4/2021 thửa đất này không có tranh chấp với ai, chưa có đơn của ai tranh chấp đối với thửa đất nói trên gửi đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ông V vẫn có thiện chí sang nhượng cho bà H với giá 3 tỉ đồng. Đến ngày 15/4/2021 hai bên có ra công chứng để làm thủ tục sang nhượng, bà H yêu cầu giảm số tiền sang nhượng xuống còn 2.500.000.000 đồng với vì lý do giá sang nhượng sang cao so với giá thị trường hiện tại và yêu cầu ông V giảm giá chuyển nhượng bớt đi 500.000.000 đồng, tuy nhiên ông V không đồng ý. Ông V yêu cầu công chứng theo giá của các bên cam kết trong hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 23/02/2021 nhưng phía bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 3 tỉ như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt hai bên ký kết ngày 23/02/2021 và yêu cầu ông V trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 1.500.000.000 đồng ông V không đồng ý, vì bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà H mất cọc do bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nếu bà H có thiện chí vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên, ông V vẫn đồng ý với điều kiện với giá chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc vẫn là 3.000.000.000 đồng, ngoài ra yêu cầu bà H phải tính thiệt hại chi phí mà ông V đã bỏ ra cho đến ngày các bên ký hợp đồng công chứng cho hết tháng 01/2022 là 300.000.000 đồng. Ngoài ra ông V không đồng ý các yêu cầu khác của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thúy T trình bày: Thửa đất số 682, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 965m², đất tọa lạc ấp 5, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc của bà Thị B, trú tại: ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Năm 2019 bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Phạm Thị Thúy T. Tháng 12 năm 2020 bà Phạm Thị Thúy T chuyển nhượng lại cho em ruột là ông Phạm Phú V với giá 1.200.000.000 đồng nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng H, địa chỉ: Khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Theo hợp đồng ủy quyền thì bà Phạm Thị Thúy T ủy quyền toàn bộ cho

ông Phạm Phú V toàn quyền định đoạt đối với thửa đất trên bao gồm các quyền sử dụng như (Nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế xóa chấp, chuyển mục đích sử dụng đất, xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục, trích đo bản đồ, đo đạc, đăng ký biến động). Do bà T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Phạm Phú V và đã lập hợp ủy quyền toàn bộ như trên nên bà T xác định mình không liên quan đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn đối với thửa đất trên, quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cũng không bị ảnh hưởng.

Bà Phan Thị Thu H trình bày: Bà H là vợ ông Phạm Phú V, bà H thống nhất theo lời trình bày của ông Phạm Phú V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Hoàng Trọng V: Ông V là chồng của bà Nguyễn Thị H ông V thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

- *Tại phiên tòa:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 23/2/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Phú V, buộc bị đơn ông Phạm Phú V trả lại số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho bị đơn cho rằng lỗi dẫn đến không thực hiện ký kết hợp đồng giữa hai bên là do phía nguyên đơn, vì quá trình thực hiện giao kết phía bị đơn đã thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc, đã thực hiện đo đạc, giao ranh và cắm mốc thửa đất cho phía nguyên đơn. Phía nguyên đơn chỉ nại ra việc bị đơn chưa phân ranh, cắm mốc cụ thể để giao đất, ranh đất thực tế không đúng theo ranh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích chỉ để buộc bị đơn giảm bớt số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Cho nên phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bà Nguyễn Thị H.

1. Tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2021, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Phú V.

Buộc ông Phạm Phú V có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022 bị đơn ông Phạm Phú V kháng cáo Bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đánh giá lại toàn bộ chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, đầy đủ tránh gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

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

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền 1,5 tỷ đồng.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử:*

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

Về nội dung giải quyết vụ án: xét kháng cáo của người kháng cáo là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phú V về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H sửa Bản án sơ thẩm và tính lại tiền án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phú V:

Về yêu cầu khởi kiện: Trong quá trình tố tụng, Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không nhất quán về lý do, yêu cầu khởi kiện. Thể hiện:

+ Khởi kiện ban đầu, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/2/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Phú V vô hiệu và yêu cầu ông Phạm Phú V có nghĩa vụ trả lại cho bà

Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) đã đặt cọc. Với lý do phía bị đơn ông Phạm Phú V không thực hiện việc cắm mốc ranh giới và ông V chuyển nhượng đất đứng tên người khác, cụ thể là đất của bà Phạm Thị Thúy T chứ không phải của ông V.

+ Nhưng sau khi được đối chất, tiếp cận chứng cứ thì bà H lại thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/2/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Phú V và yêu cầu ông Phạm Phú V có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) đã đặt cọc; chứ không yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Với lý do phía bị đơn ông Phạm Phú V không thực hiện việc cắm mốc ranh giới theo đúng cam kết.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ thấy rằng vào ngày 14/4/2021 ông V có hợp đồng với Công ty cổ phần trắc địa nhà đất xây dựng Đ để đo đạc, xác định tọa độ góc ranh và tiến hành cắm mốc ranh. Do ông V bận việc nên có nhờ người khác đến vị trí đất, để theo đơn vị đo đạc nghiệm thu bàn giao. Trong quá trình đo đạc thì phát hiện ranh đất giáp với đất ông Điều K và đất bà Nguyễn Thị Xuân H có sự chồng lấn. Xét thấy khi hợp đồng đặt cọc với bà H, ông V hoàn toàn không biết có việc chồng lấn ranh đất, chỉ khi thực hiện đo đạc mới biết. Việc chồng lấn này là khách quan, ngoài ý chí mong muốn của ông V và diện tích chồng lấn không lớn nên không xem là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng vì trong trường hợp này do ông V không cố ý, không thể biết trước có sự chồng lấn. Ở thời điểm từ ngày 23/02/2021 – 15/4/2021 thửa đất này cũng được xác định là không có tranh chấp vì ông Điều K và bà Nguyễn Thị Xuân H không có đơn gì gửi đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết. Phía ông V sau khi biết có sự chồng lấn luôn tích cực thương lượng với ông Điều K, bà H để thống nhất tọa độ góc ranh đúng như sơ đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện ở biên bản xem xét tại chỗ, thẩm định) và vẫn luôn có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H.

Ngược lại phía nguyên đơn bà H dựa vào lý do chưa cắm được cột mốc ranh để đưa ra yêu cầu ông V giảm số tiền giá trị của hợp đồng từ 3.000.000.000 đồng xuống thành 2.500.000.000 đồng – tức giảm 500.000.000 đồng là bất hợp lý, không phù hợp với thực tế và ý chí chung vì diện tích chồng lấn rất nhỏ (01 đến 02m²) so với giá trị chung của hợp đồng.

Theo biên bản đối chất ngày 10/6/2021 bà H trình bày “*Đất này bị thiếu, mỗi bên thiếu mấy mét vuông, và khi mua đất đang ảo nên yêu cầu anh V bớt giá chuyển nhượng xuống từ 3 tỷ xuống còn 2,5 tỷ thì anh V không chịu...*” . Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà H cũng nhiều lần trình bày do đất đang có giá ảo nên yêu cầu ông V bớt xuống. Ngoài ra bà H còn nêu lý do khác là do

đất bị thiếu diện tích nên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng; tuy nhiên theo kết quả đo đạc thì tổng diện tích đất không bị thiếu. Điều này cho thấy, lý do chính để bà H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu ông V trả lại số tiền cọc không phải do ông V vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, không cấm được mốc ranh giới đúng hạn mà lý do chính là do thấy giá nhận chuyển nhượng cao nên bà H muốn ông V giảm số tiền chuyển nhượng, nếu ông V không chấp nhận thì yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 23/2/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Phú V có hình thức phù hợp Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết. Việc tranh chấp cần xét ai có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện:

Như phân tích trên, phía ông V không vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, mà luôn có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H trong suốt thời gian dài của quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm. Còn phía bà H chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng để cho rằng ông V vi phạm hợp đồng là chưa phù hợp với tính chất, mục đích và ý chí của các bên được hiểu trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng theo quy định tại điều 404 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, bà H phải chịu hậu quả pháp lý của việc đơn phương yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 5 điều 427 Bộ luật dân sự 2015. Cụ thể khoản 5 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan.”*

[3] Từ những nhận định trên xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 23/2/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Phú V và yêu cầu ông Phạm Phú V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 57.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 28.800.000 (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 023650 ngày 21/5/2021 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0013707 ngày 25/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

[5] Chi phí tố tụng khác: bà H phải chịu 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) trong đó chi xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí đo đạc 15.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền bà H tạm ứng là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có cơ sở, phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phú V

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Áp dụng Điều 3, Điều 9; khoản 1 Điều 328, Điều 404, Điều 423, khoản 5 Điều 427 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/2/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Phú V và yêu cầu ông Phạm Phú V có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 57.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 28.800.000 (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 023650 ngày 21/5/2021 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0013707 ngày 25/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) trong đó chi xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí đo đạc

15.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền bà Hoa tạm ứng là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

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:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu VP.

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

Bùi Thanh Thảo