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

Bản án số: 427/2023/DS - PT
Ngày 21–12 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2023/TLPT- DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS - ST ngày 04/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 370/2023/QĐ- PT ngày 16 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông S Byă, bà J Bkrông .

Địa chỉ: Buôn T, xã E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Thanh T.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

- ***Bị đơn***: Ông Trần Xuân T1, bà Hoàng Thị H.

Địa chỉ: Buôn A, phường E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk (Ông T1 có mặt, bà H vắng mặt).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Chị D Bkrông , chị N Bkrông và chị N1 Bkrông

Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

- *Người kháng cáo*: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/5/2021, vợ chồng ông S Byă, bà J Bkrông thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Hoàng Thị H quyền sử dụng đất thửa 508 và một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ 38, tại xã E, thành phố B. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày hai bên thống nhất xác lập 02 hợp đồng đặt cọc như sau:

- Hợp đồng đặt cọc đối với toàn bộ thửa đất số 508, tờ bản đồ 38, diện tích 2.003,6m^2 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 099488 ngày 09/01/2020, đứng tên hộ ông S Byă):

+ Thỏa thuận trị giá quyền sử dụng đất: 400.000.000 đồng.

+ Số tiền ông T1 đặt cọc: 200.000.000 đồng.

+ Thời hạn đặt cọc: 30 ngày kể từ ngày 18/5/2021. Trong thời hạn đặt cọc, bên bán cam kết hoàn thành thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua, số tiền chuyển nhượng còn lại là 200.000.000 đồng bên mua thanh toán cho bên bán ngay sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng.

Về chủ thể vi phạm hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T1 giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, trong thời hạn đặt cọc phía ông T1 không yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vi phạm thời hạn đặt cọc.

- Hợp đồng đặt cọc đối với một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ 38 (thửa 340 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 032087 ngày 25/11/2019, đứng tên hộ ông S Byă):

+ Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng: Diện tích 1.500m^2, là một phần

(trong tổng diện tích 3.970,2m^2) của thửa đất số 340.

+ Trị giá quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng: 400.000.000 đồng.

+ Số tiền ông T1 đặt cọc: 100.000.000 đồng.

+ Thời hạn đặt cọc: 30 ngày kể từ ngày 18/5/2021. Trong thời hạn đặt cọc, bên bán cam kết hoàn thành thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua, số tiền chuyển nhượng còn lại là 300.000.000 đồng bên mua thanh toán cho bên bán ngay sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Về chủ thể vi phạm hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T1 giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên, trong thời hạn đặt cọc phía ông T1 không yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vi phạm thời hạn đặt cọc. Ngoài ra, đối với hợp đồng đặt cọc này, phía bị đơn đã vi phạm về diện tích đất ở thỏa thuận, cụ thể: Tại hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận sau khi tách thửa phần đất chuyển nhượng cho ông T1 có 100m^2 đất ở, nhưng ông T1 tự ý làm thủ tục tách thửa để phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng có 400m^2 đất ở.

* *Về việc hủy hoại tài sản là cây trồng trên đất:* Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, mặc dù các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất chưa được sang tên cho ông Trần Xuân T1, nhưng ngày 13/6/2021 ông Trần Xuân T1 cho người vào chặt phá cây trồng trên đất, cụ thể: 265 cây cà phê, 32 cây tiêu, 02 cây sầu riêng, 01 cây chôm chôm. Số lượng cây trồng bị chặt phá đều nằm trên diện tích đất 1.500m^2 thỏa thuận chuyển nhượng, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ 38. Nguyên đơn thống nhất với biên bản hiện trường và số lượng cây trồng trên đất bị chặt phá, trị giá cây trồng bị chặt phá theo Kết luận của Hội đồng định giá tài sản là 62.439.200 đồng, có trong hồ sơ giải quyết tin báo mà cơ quan Công an cung cấp cho Tòa án.

* *Về tài liệu, giấy tờ ông Trần Xuân T1 đang giữ của nguyên đơn:* Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông đã giao cho ông Trần Xuân T1 giữ các tài liệu sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 099488 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 032087.

* *Về thành viên hộ gia đình ông S Byă gồm có:* Vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông ; 03 người con gồm: N Bkrông, sinh năm 1979; N1 Bkrông , sinh năm 1981 và D Bkrông , sinh năm 1975; đều cư trú tại: Buôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn xác định đã nhận tổng số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng của ông Trần Xuân T1 theo 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên. Dấu vân tay dưới mục "Đại

diện bên B" tại 02 hợp đồng đặt cọc là của ông S Byă và bà J Bkrông . Do ông Trần Xuân T1 vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phía nguyên đơn không chấp nhận gia hạn thời hạn đặt cọc, không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021 (đối với thửa 508) và Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021 (đối với diện tích đất 1.500m^2 thuộc thửa 340) vô hiệu.

- Nguyên đơn không phải trả lại cho bị đơn tổng số tiền đã nhận cọc từ 02 hợp đồng nêu trên là 300.000.000 đồng.

- Buộc ông Trần Xuân T1 và bà Hoàng Thị H phải bồi thường thiệt hại về tài sản và mất thu nhập từ cây trồng bị chặt phá tính từ ngày 18/5/2021 đến ngày 18/5/2023, tương ứng số tiền 700.000.000 đồng.

- Buộc ông Trần Xuân T1 phải trả lại bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 099488 và CS 032087.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

2.1. Ông Trần Xuân T1 trình bày:

Ngày 18/5/2021, ông T1 có ký 02 hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông , để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

Hợp đồng đặt cọc 1: Ông T1 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông S, bà J để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ 38, với trị giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc 2: Ông T1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông S, bà J để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.500m^2, là một phần của thửa đất 340, tờ bản đồ 38, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc đối với cả 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên là 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 18/5/2021. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho phía nguyên đơn, các bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ông T1 sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Sau khi nhận tiền cọc, phía nguyên đơn đồng ý bàn giao quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 quản lý, sử dụng và đồng ý để ông T1 thực hiện thủ tục tách thửa và các thủ tục pháp lý khác để quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định trong thời hạn đặt cọc, những nội dung thỏa thuận này bằng miệng, không ghi vào hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông S, bà J không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao quyền sử dụng đất cho ông T1 tiếp tục sử dụng. Như vậy, phía nguyên đơn là chủ thể vi phạm hợp đồng đặt cọc. Từ thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc đến nay, ông T1 luôn có nguyện vọng được tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng ông T1 vi phạm thỏa thuận về diện tích đất ở tại hợp đồng đặt cọc thửa đất 1.500m^2 là hoàn toàn không đúng, bởi lẽ: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận miệng về việc ông T1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa đất số 340 (có 400m^2 đất ở) thành 04 thửa, mỗi thửa đất được tách ra có 100m^2 đất ở; tuy nhiên, vì lý do khách quan tại vị trí các thửa đất tách thửa chưa có đường đi, nên không thể thực hiện việc chia diện tích đất ở cho 04 thửa đất (mỗi thửa 100m^2) mà phải chuyển toàn bộ diện tích đất ở 400m^2 cho phần đất diện tích 1.500m^2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1; sau khi ông T1 hoàn thành thủ tục mở đường đi sẽ trả lại 300m^2 đất ở cho hộ ông S Byă theo thỏa thuận ban đầu tại hợp đồng đặt cọc.

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng ông T1 tự ý chặt phá cây trên diện tích đất 1.500m^2, thuộc thửa 340 là không đúng, vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn đồng ý bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T1, việc chặt cây hoàn toàn được sự đồng ý của nguyên đơn và nguyên đơn cũng trực tiếp hỗ trợ ông T1 trong việc chặt cây (chỉ ranh giới phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, dọn dẹp cây cối), dọn sạch quyền sử dụng đất.

Do vậy, ông T1 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông T1 có đơn khởi kiện phản tố, buộc vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông :

- Trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc và chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

- Trả số tiền 50.000.000 đồng chi phí làm thủ tục tách thửa và 20.000.000 đồng chi phí thuê người chặt cây, dọn sạch quyền sử dụng đất.

Tổng cộng, ông T1 yêu cầu vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải thanh toán số tiền 670.000.000 đồng và tiền lãi tính trên số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng theo mức lãi suất 20%/năm, tính từ ngày 18/5/2021 cho đến khi nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn rút lại yêu cầu phản tố đối với tổng số tiền 70.000.000 đồng chi phí tách thửa, thuê người chặt cây và tiền lãi.

Ông T1 thừa nhận hiện nay đang giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của nguyên đơn, gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 099488 và CS 032087. Bị đơn thống nhất với biên bản hiện trường và số lượng, trị giá cây trồng trên đất bị chặt, theo Kết luận của Hội đồng định giá tài sản là 62.439.200 đồng, có trong hồ sơ giải quyết tin báo mà cơ quan Công an cung cấp cho Tòa án.

2.2. Bị đơn bà Hoàng Thị H trình bày:

Ngày 18/5/2021, chồng của bà Hoàng Thị H là ông Trần Xuân T1 có ký 02 hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông S bà J, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng đặt cọc 1: Ông T1 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông S, bà J để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 508, với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

- Hợp đồng đặt cọc 2: Ông T1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông S bà J để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.500m^2, là một phần của thửa đất số 340, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Về nội dung cụ thể của hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận về việc giao đất và chặt cây trồng trên đất thì bà H không rõ, vì ông T1 là người trực tiếp thỏa thuận đặt cọc với ông S bà J. Sau khi hết thời hạn đặt cọc, phía nguyên đơn không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên buộc vợ chồng ông S bà J phải trả lại cho ông Trần Xuân T1 số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Chị D Bkrông trình bày: Chị D Bkrông là con của ông S bà J, nguyên đơn có 03 người con gồm: D Bkrông, sinh năm 1975; N Bkrông , sinh năm 1979 và N1 Bkrông , sinh năm 1981; cùng cư trú tại buôn T, xã E, thành phố B. Chị D không biết việc ông S bà J ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Xuân T1 thửa đất 340 và 508. Chị D xác định quyền sử dụng đất là của ông S bà J, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.2. Chị N Bkrông trình bày: Chị N là con của ông S bà J, về thành viên hộ gia đình ông S lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Ngày 18/5/2021, ông S bà J có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T1 thửa đất 508 và một phần (1.500m^2, trong đó có 100m^2 đất ở) thửa đất 340, tổng trị giá 02 quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, các bên lập 02 hợp đồng đặt cọc đối với 02 thửa đất nêu trên và ông T1 đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền

300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 18/5/2021. Sau đó, ông T1 vi phạm thỏa thuận về diện tích đất ở đối với thửa đất 1.500m^2 (ông T1 làm thủ tục tách thửa để nhận toàn bộ 400m^2 đất ở) nên xảy ra tranh chấp. Chị N đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.3. Chị N1 Bkrông trình bày: Chị N1 là con của ông S bà J, về thành viên hộ gia đình ông S Byă như lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Chị N1 không biết việc ông S bà J ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Xuân T1 thửa đất 340 và 508. Chị N1 xác định quyền sử dụng đất là của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS - ST ngày 04/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 và 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 123, 131, 166, 212, 328, 407, 584, 585 và 589 Bộ luật Dân sự; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Xuân T1 về việc trả lại tiền đặt cọc.

1.1. Tuyên bố vô hiệu đối với:

- Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 18/5/2021 (đối với thửa đất 508, tờ bản đồ 38, tại xã E, thành phố B) giữa vợ chồng ông S Byă, bà J Bkrông và ông Trần Xuân T1.

- Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 18/5/2021 (đối với diện tích đất 1.500m^2 là một phần thửa đất 340, tờ bản đồ 38, tại xã E, thành phố B) giữa vợ chồng ông S Byă, bà J Bkrông và ông Trần Xuân T1.

1.2. Buộc ông Trần Xuân T1 phải trả lại cho vợ chồng ông S Byă và bà B Jưm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 032087, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/11/2019, đứng tên hộ ông S Byă.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 099488, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp

ngày 09/01/2020, đứng tên hộ ông S Byă.

1.3. Buộc vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải trả cho ông Trần Xuân T1 số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc.

Buộc ông Trần Xuân T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông số tiền 31.219.600 đồng.

Sau khi khấu trừ thì vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải trả lại cho ông Trần Xuân T1 số tiền 268.780.400 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S Byă và bà J Bkrông đối với yêu cầu không phải trả lại ông Trần Xuân T1 số tiền đã nhận cọc 300.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Hoàng Thị H phải bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 668.780.400 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Xuân T1 về việc yêu cầu vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải chịu số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Xuân T1 về nội dung yêu cầu vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải trả tổng số tiền 70.000.000 đồng chi phí làm giấy tờ và chi phí thuê người chặt cây.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông S Byă, bà J Bkrông là ông Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2613/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng và về giá trị tài sản tranh chấp.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Trần Xuân T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Xuân T1 phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 31.219.600 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự

-Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

-Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T1;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2613/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo hướng: Tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/5/2021 giữa vợ chồng ông S Byă, bà J Bkrông và ông Trần Xuân T1 (đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 38 và diện tích đất 1.500m^2 thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 38) có hiệu lực. Bản án sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến thiệt hại về cây trồng trên đất là do lỗi của 02 bên, mỗi bên phải chịu 1/2 tiền bồi thường thiệt hại tài sản. Tuy nhiên bản án tuyên buộc ông S bà J phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là không đúng nên sửa về chi phí tố tụng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về hiệu lực của 02 hợp đồng đặt cọc:

Ngày 18/5/2021, giữa vợ chồng ông S Byă, bà J Bkrông và ông Trần Xuân T1 đã lập 02 hợp đồng đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 508 và một phần diện tích (1.500m^2) thuộc thửa đất 340. Tại thời điểm đặt cọc, ông S bà J là chủ sử dụng đất, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tại thời điểm giao kết các bên hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có nội dung thỏa thuận về tài sản và giá chuyển nhượng, số tiền và thời hạn đặt cọc, cuối văn bản có chữ ký, chữ viết của ông Trần Xuân T1 và xác nhận bằng dấu vân tay của vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông , có sự chứng kiến của người làm chứng ông Y H Đõk (là con rể của ông S bà J). Như vậy, mục đích và nội dung của 02 hợp đồng nói trên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, cả hai hợp đồng đặt cọc nói trên thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Việc Toà án cấp sơ thẩm cho rằng hai hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021 vô hiệu do không có ý kiến của ba người con của ông S bà J nên không bảo đảm về mặt chủ thể có quyền ký hợp đồng đặt cọc là không đúng. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc là một hợp đồng độc lập, nhằm bảo đảm hợp đồng giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên pháp luật không quy định khi xác lập hợp đồng đặt cọc phải có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hộ sử dụng đất.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T1, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông về việc tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2]. Về lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1]. Đối với hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng thửa đất số 508:

Tại mục 3.2, Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có nội dung: Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A.

Như vậy, ông S Byă, bà J Bkrông là người có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 15/6/2021, ông S bà J lại giao bản gốc của GCNQSD đất cho ông Trần Xuân T1. Tuy nhiên, các bên đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc giao GCNQSD đất cho ông T1 là nhằm mục đích gì? Các bên có thoả thuận lại về việc ông T1 sẽ là người hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không?

Đối với ông Trần Xuân T1, biết rõ việc ông S bà J là người có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng vẫn nhận các GCNQSD đất. Mặt khác, trong thời gian thoả thuận, ngày 11/6/2021, gia đình bà J có đơn trình báo đến Công an xã E về việc ông T1 đưa xe múc đất xuống dọn đất, dẫn đến hai bên có mâu thuẫn.

Như vậy, cả hai bên đều có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông S, bà J phải trả cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 508 là phù hợp. Do đó, kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý trả lại cho ông Trần Xuân T1 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và kháng cáo của bị đơn đề nghị phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2]. Đối với hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng thửa đất số 340:

Theo hợp đồng đặt cọc, ông S bà H1 thoả thuận sẽ chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T1 diện tích đất 1.500m^2 thuộc một phần của thửa đất số 349 (cũ 312) tờ bản đồ số 38 (cũ 08).

Ngày 28/5/2021, con gái ông S Byă là chị D Bkrông có Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất và Phiếu yêu cầu đo đạc, chỉnh lý thửa đất đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 38.

Thực hiện hợp đồng, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã tiến hành đo đạc thực địa thửa đất số 340, tờ bản đồ số 38. Tại Công văn số 1270/TB – CNBMT ngày 02/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: "Trong quá trình tiến hành đo đạc, ông S Byă không xác định, thống nhất được ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề và không có sự đồng thuận của anh, chị em trong gia đình".

Mặt khác, quá trình điều tra tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố B, chị N Bkrông (là con gái của ông S bà J trình bày (BL 201): "Sau đó vì ông T1 không tách thửa được như cam kết trước đây với gia đình chúng tôi nên chúng tôi yêu cầu trả lại tiền cọc cho ông T1 nhưng ông T1 không chịu". Tại BL 198, chị N2 trình bày: "Sau đó khi biết ông T1 không thể tách 300m^2 thổ cư ra bìa mới cho gia đình chúng tôi nên tôi và gia đình không muốn bán cho ông T1 nữa".

Như vậy, ông S Byă và bà J Bkrông có lỗi trong việc không tách được thửa đất số 340, nên việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T1, bà Hoàng Thị H 1.500m^2 đất trong thửa 340 không thể thực hiện được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T1, buộc ông S Byă, bà J Bkrông phải trả cho ông Trần Xuân T1 số tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nói trên số tiền là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn về việc không đồng ý trả lại cho ông Trần Xuân T1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đối với thửa đất số 340 là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Đối với số tiền thiệt hại về giá trị cây trồng:

[3.1]. Tại Biên bản hoà giải ngày 08/6/2023 (BL 272 – 274): Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bị đơn ông Trần Xuân T1 đều xác định: Thống nhất với biên bản hiện trường và số lượng cây trồng trên đất, trị giá cây trồng trên đất theo Kết luận của Hội đồng định giá tài sản (trị giá theo kết quả định giá là 62.439.200 đồng), có trong hồ sơ giải quyết tin báo mà cơ quan cung cấp cho Toà án.

Xét thấy, đây là những tình tiết mà các đương sự đều thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về phần định giá tài sản là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Tại điểm c, mục 5.1, Điều 5 của các Hợp đồng đặt cọc đều thể hiện nội dung: Bên B (ông S, bà J) có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất và nhà cho bên A.

Tại Đơn tố cáo đề ngày 22/6/2021, bà J Bkrông trình bày: "Ngay khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc đất, tôi đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T1" (BL 226).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01/7/2022 (BL 201), bà N Bkrông trình bày: "Do ông T1 hứa với gia đình tôi sẽ tách thửa đất số 340 thành 04 bìa đỏ cho gia đình chúng tôi nên chúng tôi đã đồng ý để cho ông T1 cắt cây ở phần đất của ông T1. Thời gian cắt cây là từ ngày 20/5/2021 đến ngày 29/5/2021"

Tại Biên bản làm việc ngày 08/9/2021 (BL 192), ông Phan Văn T2 – Chủ tịch UBND xã E trình bày: "Trưa ngày 06/6/2021, chị N Bkrông và chồng là Y T3 H'Đok có đến nhà của tôi báo rằng họ vừa nhận tiền cọc tiền bán lô đất của mình tại buôn T, xã E, thành phố B. Tuy nhiên sau khi mới chỉ đặt cọc thì người mua là ông Trần Xuân T1 đã cho người đến dọn dẹp, cưa cây, cắt cây trên diện tích đất sẽ bán".

Tại Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 146/ĐTTH ngày 27/11/2021 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố B có nội dung: Từ ngày 20/5/2021, ông T1 nhờ người đến cắt dọn nhiều cây trồng trên lô đất đã thỏa thuận mua, bán. Tuy nhiên, đến ngày 11/6/2021, gia đình ông S Byă cho rằng ông T1 không thể tách thửa đất như đã thỏa thuận nên không muốn bán đất cho ông T1 nữa và ngăn cản không cho người của ông T1 dọn dẹp trên thửa đất này, đồng thời trình báo việc ông T1 cắt cây trên thửa đất là không được sự đồng ý của gia đình bà J đến Cơ quan Công an.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định, sau khi nhận tiền đặt cọc từ ông Trần Xuân T1, phía nguyên đơn đã tự nguyện giao đất để ông T1 dọn dẹp mặt bằng. Quá trình ông T1 thuê người đến cưa cây, gia đình bà J biết nhưng không có ý kiến phản đối. Chỉ đến khi các bên không thực hiện được thủ tục tách thửa như đã thoả thuận trước đó, gia đình bà J mới trình báo đến cơ quan Công an. Vì vậy, việc ông T1 chặt phá tài sản đã được sự đồng ý của phía nguyên đơn nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Xuân T1 phải bồi thường ½ giá trị tài sản bị thiệt hại theo Kết luận của Hội đồng định giá tài sản là không có căn cứ mà cần chấp nhận kháng cáo của ông Trần Xuân T1, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Xuân T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 62.439.200 đồng.

[4] Đối với yêu cầu của ông Trần Xuân T1 đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để xác minh về thành viên hộ gia đình ông S Byă tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021, và xác minh nội dung về yếu tố lỗi của phía nguyên đơn do ngăn chặn ông T1 thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất 340 trong thời hạn đặt cọc dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Xét yêu cầu của ông T1 là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng:

Án sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến thiệt hại về cây trồng trên đất là do lỗi của 02 bên, mỗi bên phải chịu 1/2 tiền bồi thường thiệt hại tài sản. Tuy nhiên bản án tuyên buộc ông S bà J phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là không đúng. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Xuân T1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 62.439.200 đồng nên việc buộc nguyên đơn phải chịu 5.900.000 đồng chi phí đo đạc bằng máy và 1.050.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

Nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Xuân T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại 02 GCNQSD đất cho nguyên đơn và án phí đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận là: (200.000.000 đồng x 5%) = 10.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông Trần Xuân T1 phải chịu là 10.300.000 đồng.

[6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1].Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 , Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông là ông Nguyễn Thanh T.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T1;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2613/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS - ST ngày 04/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông về việc tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/5/2021 giữa vợ chồng ông S Byă, bà J Bkrông và ông Trần Xuân T1 (đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 38 và diện tích đất 1.500m^2 thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 38) vô hiệu.

[2.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông về việc yêu cầu không phải trả lại cho ông Trần Xuân T1 số tiền đã nhận cọc 300.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Hoàng Thị H phải bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 700.000.000 đồng.

[2.3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S Byă và bà J Bkrông : Buộc ông Trần Xuân T1 phải trả lại cho vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 032087, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/11/2019, đứng tên hộ ông S Byă.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 099488, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/01/2020, đứng tên hộ ông S Byă.

[2.4]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Xuân T1: Buộc vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải trả cho ông Trần Xuân T1 số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc đối với hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021 nhằm chuyển nhượng diện tích 1.500m^2 thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 38. Tổng số tiền vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải trả cho ông Trần Xuân T1 là 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5]. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Xuân T1 về việc yêu cầu vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải chịu số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021 đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 38.

[2.6]. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Xuân T1 về nội dung yêu cầu vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải trả tổng số tiền 70.000.000 đồng chi phí làm giấy tờ và chi phí thuê người chặt cây.

[3]. Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn vợ chồng ông S Byă và bà J Bkrông phải chịu 5.900.000 đồng chi phí đo đạc bằng máy và 1.050.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền nêu trên nguyên đơn đã nộp và chi phí xong).

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Xuân T1 phải chịu 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 15.400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0021352 ngày 21/9/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn

Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, ông Trần Xuân T1 được nhận lại 2.100.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông S Byă và bà J Bkrông và bị đơn ông Trần Xuân T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông S Byă và bà J Bkrông đã được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Xuân T1 được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004405 ngày 08/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố BMT;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng