

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **443/2023/DSPT**
Ngày 27 - 12- 2023
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

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

**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: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình và ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - 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 27 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: 407/2023/TLPT- DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DSST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 392/2023/QĐ-PT ngày 23/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 328/2023/QĐ-PT ngày 14/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Minh T, sinh năm 1968 và bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Duy B, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố Z, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn có đơn phản tố: Bà Lê Thị TR, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Bảo C, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị TR.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 09/4/2021, vợ chồng ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q và bà Lê Thị TR có thỏa thuận về việc sang nhượng một lô đất tại thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 3 là 6,8m và chiều dài đất là hết vườn khoảng hơn 30m. Tuy nhiên, sau khi 02 bên đo đạc thì phát hiện với chiều ngang 6,8m sẽ phạm vào căn nhà mà bà TR đang ở và chiều dài hết vườn sẽ phạm vào công trình phụ của nhà bà TR. Vì vậy, 02 bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng lô đất với chiều ngang theo tỉnh lộ 3 là 6m và chiều dài là 30m.

Sau khi thỏa thuận, ngày 07/01/2022 vợ chồng ông T bà Q cùng bà Lê Thị TR có lập hợp đồng “Giấy sang nhượng đất có thổ cư” với nội dung: Bà Lê Thị TR có sang nhượng cho Vũ Minh T và bà Hoàng Thị Q diện tích đất: 6m x 30m = 180m² là một phần của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 101 với diện tích 860,4m² tọa lạc tại thôn H, xã X, huyện E đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 176668 ngày 15/01/2021 cho bà Lê Thị TR. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 720.000.000 đồng, do diện tích đất nhận sang nhượng không có đất thổ cư nên không thể tách thửa được nên 02 bên thỏa thuận ông T, bà Q trả cho bà TR thêm 45.000.000 đồng để bà TR làm thổ cư và làm thủ tục sang nhượng cho ông T, bà Q. Tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 765.000.000 đồng. Chi phí chuyển nhượng do vợ chồng ông T chịu. Việc giao số tiền 45.000.000 đồng hai bên có làm giấy xác nhận đề ngày 07/01/2021 (thực tế là năm 2022 nhưng ghi nhầm là 2021) do ông Lê Bảo C ký thay mặt con gái nhận tiền nên bà TR mới ký vào giấy sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/01/2022.

Ông T bà Q đã trả cho bà TR số tiền 750.000.000 đồng, số tiền còn lại 15.000.000 đồng sẽ trả hết khi nhận được bìa hồng từ bà TR. Ngoài ra, hai bên cam kết nếu bên bán không thực hiện được việc chuyển nhượng thì chịu phạt gấp 02 lần số tiền trên, nếu bên mua không tiếp nhận việc chuyển nhượng đất của bà TR thì chịu mất số tiền cọc 750.000.000 đồng. Hẹn thời gian giao bìa hồng cho ông T, bà Q là 60 ngày, nếu không giao bìa được cho ông T, bà Q thì bà TR hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi hai bên ký kết Giấy sang nhượng thì cùng ngày hai bên ký thêm Hợp đồng thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất, Hợp đồng thỏa thuận cùng với nội dung như Giấy sang nhượng.

Trên thực tế hai bên đã tiến hành đo đạc, giao nhận đất cho nhau trên thực địa và tiến hành cắm mốc, tuy nhiên việc đo đạc, cắm mốc chỉ tiến hành giữa bên mua và bên bán. Ông T bà Q đã tiến hành quản lý, sử dụng đất từ thời điểm hai bên lập Giấy sang nhượng cho đến nay.

Đến ngày hẹn bà TR vẫn chưa làm xong thủ tục sang bìa nên các bên đã thỏa thuận miệng với nhau và gia hạn thêm cho bà TR thời gian làm thủ tục tách

bà, tuy nhiên đến tháng 5/2022 thì giữa hai bên xảy ra tranh chấp, nguyên nhân tranh chấp do bên phía bà TR không chịu tách thửa, giao đất cho ông T, bà Q.

Hiện nay, diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, ông T bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà TR tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng ngày 07/01/2022 và Hợp đồng thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất ngày 07/01/2022 đối với diện tích 180m² đất, trong đó có 60m² đất thổ cư, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất có tứ cận như sau (đã trừ mốc lộ giới): Phía Đông giáp đất bà TH có chiều dài 06m, phía Tây giáp Đường tỉnh lộ 3 có chiều dài 06m, phía Nam giáp đất bà Lê Thị Đ có chiều dài 30m, phía Bắc giáp đất còn lại của bà Lê Thị TR có chiều dài 30m.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Bà Lê Thị TR không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do trước khi mua bán là bên bán và bên mua đã thỏa thuận với nhau là có để lại phần diện tích đất 6x30m địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã X, huyện E là một phần của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 101 với diện tích 860,4m² tọa lạc tại thôn H, xã X, huyện E đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 176668 ngày 15/01/2021 cho bà Lê Thị TR. Trong giấy mua bán có đề cập tứ cận thửa đất nhưng không hề có việc bàn giao đất và đo đạc cắm mốc đất; bà Q tự động cùng hai người con trai tự rào tự mua cột bê tông về để cắm mốc, không có sự chứng kiến của bên bán.

Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng và bên bà Q có giao thêm 45.000.000 đồng. Bà TR đã nhận tổng cộng của bà Q, ông T là 750.000.000 đồng, còn 15.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục sang nhượng thì bà Q sẽ trả hết cho bà TR, ngoài ra bà Q phải chịu thuế và chi phí thủ tục giấy tờ đi lại.

Đến ngày 02/6/2022 do tình hình dịch bệnh covid bà TR mới đi làm xong thủ tục tách thửa đất và chuyển đổi thêm phần diện tích sang thổ cư nhưng bà Q đã tiến hành khởi kiện bà TR. Việc ông Q, bà TR khởi kiện bà TR là vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng. Vì giấy sang nhượng viết tay, chưa được công chứng chứng thực, chưa bàn giao đất nên bà TR có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/01/2022 giữa bà Q ông T và bà TR là vô hiệu, việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2

Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q và bà Lê Thị TR ngày 07/01/2022, đối với diện tích 180m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) tại thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà TH có chiều dài 06m, phía Tây giáp Đường tỉnh lộ 3 có chiều dài 06m, phía Nam giáp đất bà Lê Thị Đ có chiều dài 30m, phía Bắc giáp đất còn lại của bà Lê Thị TR có chiều dài 30m.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q phải chịu chi phí làm thủ tục trên theo quy định của pháp luật

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị TR về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2022 giữa bà Lê Thị TR và ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q vô hiệu.

3. Ông Vũ Minh T và bà Hoàng Thị Q phải trả cho bà Lê Thị TR số tiền còn nợ là 15.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị TR phải cho ông Vũ Minh T và bà Hoàng Thị Q chi phí tố tụng thẩm định xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng mà ông T bà Q đã tạm ứng chi trả.

5. Về án phí: Buộc bà Lê Thị TR phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà TR đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/0000820 ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, bà TR phải nộp tiếp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q phải chịu 750.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T, bà Q đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0020080 ngày 12/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E. Ông T bà Q còn phải nộp tiếp 450.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm quyết định về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, phía bị đơn thay đổi một phần nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị TR và ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị TR. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/01/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị TR và ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q. HĐXX xét thấy mặc dù hợp đồng thể hiện Giấy sang nhượng đất thổ cư, theo đó các bên xác định phần đất chuyển nhượng là 30m x 6m = 180 m². Giá chuyển nhượng là 720.000.000đ. Ngoài ra, do diện tích đất trên chưa có đất thổ cư nên các bên tiếp tục thỏa thuận bà TR có nghĩa vụ chuyển sang đất thổ cư với diện tích là 60 m² (nằm trong diện tích 180 m²). Ông T bà Q có nghĩa vụ trả thêm cho bà TR số tiền 45.000.000đ. Tổng cộng là 765.000.000đ. Ông T bà Q đã trả cho bà TR 750.000.000đ. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu bên bán không thực hiện việc chuyển nhượng thì chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền trên. Nếu bên mua không tiếp nhận việc chuyển nhượng thì chịu mất số tiền đặt cọc nêu trên. Như vậy, tại thời điểm lập hợp đồng các bên đều nhận thức được việc chuyển nhượng đất nông nghiệp như trên thì không

thể công chứng, chứng thực nên đã thỏa thuận bà TR phải làm thủ tục chuyển 60 m² trong diện tích 180 m² sang đất thổ cư. Thời hạn cho các thủ tục trên là 60 ngày. Các thỏa thuận trên nhằm mục đích để các bên hướng tới ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc bên bán giao cho bên mua số tiền 750.000.000đ là tiền đặt cọc và đã được các bên xác nhận trong Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 07/01/2022. Như vậy, về bản chất đây là hợp đồng đặt cọc chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ngày 07/01/2022 hai bên có thỏa thuận sang nhượng đất đối với diện tích đất 180m² (6mx30m) là một phần của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 101 với diện tích 860,4m² tọa lạc tại thôn H, xã X, huyện E đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 176668 ngày 15/01/2021 cho bà Lê Thị TR, giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng và 45.000.000 đồng mua 60m² diện tích đất thổ cư. Kèm theo hợp đồng trên các bên còn lập Hợp đồng thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất đối với diện tích 180m² đất, trong đó có 60m² đất thổ cư, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Bên mua đã đặt cọc số tiền 750.000.000đ. Các bên còn thỏa thuận nếu bên bán không thực hiện việc chuyển nhượng thì chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền trên. Nếu bên mua không tiếp nhận việc chuyển nhượng thì chịu mất số tiền đặt cọc. Quá trình giải quyết bên bán thừa nhận đã nhận số tiền là 750.000.000đ, các bên chưa bàn giao đất cho nhau.

Về nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc, theo bên mua là do bên bán không làm thủ tục tách thửa để giao đất cho bên mua. Còn theo bên bán thì sau khi ký hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất thì bên bán đã tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất, tiến hành tách thửa. Tuy nhiên, do dịch Covid và do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp sai trích lục nên phải chỉnh sửa lại, đến ngày 31/8/2022 mới có trích lục. Sau khi hết hạn 60 ngày như hợp đồng đặt cọc đã ký kết nhưng vẫn chưa có trích lục bản đồ, các bên cũng đã gặp và thống nhất gia hạn thêm một thời gian nhưng đến tháng 7/2022 ông T bà Q đã khởi kiện ra Tòa nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Như vậy, các bên lập hợp đồng đặt cọc để hướng tới chuyển nhượng phần đất có diện tích 180 m² trong đó có 60 m² đất thổ cư. Trong thời hạn 60 ngày bà TR chưa hoàn thành thủ tục tách thửa là do nguyên nhân khách quan. Nay các bên phát sinh tranh chấp không có nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì vậy cần tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết là phù hợp.

[2.2] Về lỗi vi phạm hợp đồng, như đã nhận định ở phần trên nguyên nhân dẫn đến việc chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc là do cả hai bên. Bởi lẽ, các bên thỏa thuận thời hạn là 60 ngày kể từ ngày 07/01/2022 nhưng đến ngày 31/8/2022 mới có trích lục bản đồ, việc này là do nguyên nhân khách quan chứ không phải do bên bán không thực hiện như bên mua trình bày. Vì vậy, các bên không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng thì có trách nhiệm giao trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Buộc bà TR phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T bà Q số tiền 750.000.000đ đã nhận. Bên nhận cọc là ông T bà Q không phải giao trả lại đất cho bà TR (do các bên chưa bàn giao đất).

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2022 vô hiệu. Tại phiên tòa bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2023.

Như đã nhận định ở phần [2.1], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2022 là hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết bà TR có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng này. Tại phiên tòa, bà TR yêu cầu tòa án tuyên chấm dứt việc thực hiện hợp đồng nêu trên. Xét thấy việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

[3] Xét ý kiến trình bày của bị đơn bà Lê Thị TR cho rằng bà không nhận tiền chuyển nhượng của ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q mà người nhận tiền là bố của bà là ông Lê Bảo C, thì thấy: Căn cứ Giấy sang nhượng đất ngày 07/01/2022 thì có thể hiện nội dung “vợ chồng ông bà T đã trả trước số tiền 750.000.000 đồng” và giấy này được ký kết bởi ông T, bà Q với bà TR. Ngoài ra, tại Hợp đồng thỏa thuận về việc sang nhượng cùng ngày cũng thể hiện nội dung được ghi tay “bên mua không thực hiện hợp đồng này nếu kiện thì mất 750 triệu đồng đặt cọc” và được ký kết giữa hai bên. Như vậy, lời trình bày của bà TR về số tiền chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022.

[4] Về Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q không được chấp nhận nên ông T, bà Q phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 4.000.000 đồng (đã chi phí hết).

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Được khấu trừ 300.000 đồng mà ông T, bà Q đã nộp (ông Lê Ngọc Đ nộp thay) theo biên lai thu số 0020080 ngày 12/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí không có giá ngạch. Hoàn trả cho bà Lê Thị TR số tiền 300.000 đồng mà bà TR đã nộp theo biên lai thu số 0000820 ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E

Bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch như sau:
 $20.000.000đ + 4\% \times (750.000.000đ - 400.000.000đ) = 34.000.000$ đồng.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0001282 ngày 07/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Thị TR;
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm a, b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q và bà Lê Thị TR ngày 07/01/2022, đối với diện tích 180m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) tại thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà TH có chiều dài 06m, phía Tây giáp Đường tỉnh lộ 3 có chiều dài 06m, phía Nam giáp đất bà Lê Thị Đ có chiều dài 30m, phía Bắc giáp đất còn lại của bà Lê Thị TR có chiều dài 30m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị TR về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022 giữa ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q với bà Lê Thị TR đối với diện tích 180m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) tại thôn H, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bị đơn bà Lê Thị TR phải hoàn trả cho vợ chồng Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 4.000.000 đồng (đã chi phí hết).

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Vũ Minh T, bà Hoàng Thị Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông T, bà Q đã nộp (ông Lê Ngọc Đ nộp thay) theo biên lai thu số 0020080 ngày 12/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Hoàn trả cho bà Lê Thị TR số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà bà TR đã nộp theo biên lai thu số 0000820 ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Bà Lê Thị TR phải chịu 34.000.000 đồng (Ba mươi tư triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lê Thị TR 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà đã nộp theo biên lai thu số 0001282 ngày 07/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

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 Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Vũ Văn Tú