

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 06/2020/DS-PT
Ngày 27-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

- Với thành phần xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Hương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đồng Chung và ông Nguyễn Hồng Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vụ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông: Bà Đào Thị Óng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2019/TL - DSPT ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 01-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2020/QĐXX-PT ngày 30-01-2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Minh K và bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn J, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T: Ông Nguyễn Trung X, địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, theo văn bản ủy quyền ngày 10-10-2017 - Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Viết Q - vắng mặt và bà Đỗ Thị H - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn J, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

(Ông Nguyễn Viết Q ủy quyền cho bà Đỗ Thị H theo văn bản ủy quyền ngày 31-10-2017)

3. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Xuân T, địa chỉ: Thôn J, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung X kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Trung X trình bày:

Ngày 01-10-2015 giữa ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 16 (lô đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất) và 10.100 m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất với tổng diện tích chuyển nhượng 21.000 m², trong đó có 400 m² đất ở và 20.600 m² đất trồng cây lâu năm, các công trình nhà ở, giếng nước, củ bơm, hồ tưới nước, điện sinh hoạt, điện 3 pha riêng, giá trị chuyển nhượng là 880.000.000 đồng. Ông K bà T đã đặt cọc cho ông Q bà H số tiền là 650.000.000 đồng.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì thời hạn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 04 tháng kể từ thời điểm đặt cọc. Ngay sau khi giao đủ số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng thì ông Q bà H đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất theo thỏa thuận cho Ông K bà T quản lý sử dụng cho đến nay.

Khi hết thời hạn 04 tháng, ông Q bà H không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng và xin gia hạn thêm thời gian và ứng thêm số tiền 30.000.000 đồng, tiền lãi 5.500.000 đồng và từ đó đến nay ông Q bà H không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết. Ngày 06-01-2017 bà H đã cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà H không thực hiện cam kết của mình. Vì vậy hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được do vi phạm hợp đồng. Nay Ông K bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q bà H phải trả số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc 650.000.000 đồng, tiền nhận thêm 30.000.000 đồng, tiền lãi 5.500.000 đồng, tiền đầu tư vào đất 50.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.385.500.000 đồng.

Ngày 16-10-2017 Ông K bà T có đơn bỏ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xác lập giữa Ông K bà T và ông Q bà H vào ngày 01-10-2015 là vô hiệu và xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút theo yêu cầu của nguyên đơn là không yêu cầu bà H ông Q trả số tiền đầu tư vào đất 50.000.000 đồng và giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q bà H trả số tiền 1.335.500 đồng, trong đó tiền đặt cọc 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc 650.000.000 đồng, tiền nhận thêm 30.000.000 đồng, tiền lãi 5.500.000 đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông K bà T và ông Q bà H vào ngày 01-10-2015 là vô hiệu và xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Viết Q và Đỗ Thị H trình bày: Ông Q, bà H thừa nhận ngày 01-10-2015 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất và tài sản trên đất với nội dung như phía nguyên đơn trình bày với giá 880.000.000 đồng, đồng thời cùng ngày 01-10-2015 ông bà giao đất và tài sản trên đất cho Ông K bà T quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay; Ông K bà T đã đưa 650.000.000 đồng, còn lại 230.000.000 đồng thì khi nào làm xong các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán (có tính lãi suất là 0,6%/tháng), các bên thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc để chuyển quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Q, bà H phải hoàn tất các

thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho vợ chồng Ông K, bà T.

Việc ông Q bà H chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông K bà T là do máy đo của văn phòng đăng ký đất đai huyện K bị hỏng nên không đo được, do đó việc chậm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là do lỗi khách quan.

Nay Ông K bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Q bà H thanh toán số tiền 1.335.500 đồng, trong đó tiền đặc cọc 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc 650.000.000 đồng, tiền nhận thêm 30.000.000 đồng, tiền lãi 5.500.000 đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01-10-2015 là vô hiệu và xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu thì ông Q bà H không chấp nhận; ông Q bà H có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Ngày 01-11-2017 bà H có đơn yêu cầu phản tố buộc Ông K bà T nêu từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại cho ông Q bà H toàn bộ hoa lợi, lợi tức phát sinh từ cây trồng trên đất là 200.000.000 đồng và phải khôi phục lại toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm bàn giao ngày 01-10-2015.

Ngày 04-4-2018 bà H có đơn yêu cầu phản tố bổ sung buộc Ông K bà H phải bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng bị chết bao gồm là 145 cây bơ, 300 trụ tiêu, 100 trụ tiêu 8 năm, 2000m² mía với tổng trị giá 187.500.000 đồng .

Ngày 11-3-2019 bà H có đơn rút toàn bộ nội dung đơn phản tố ngày 01-11-2017 và đơn phản tố bổ sung ngày 04-4-2018. Đồng thời trong ngày 11-3-2019 bà H có đơn yêu cầu phản tố bổ sung buộc Ông K bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng vào ngày 01-10-2015 và trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng còn nợ theo hợp đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá trị đất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn K1 và bà Đàm Thị T1 trình bày: Gia đình ông K1 bà T1 có thửa đất số 129 , tờ bản đồ số 15 tại Thôn J, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông nằm giáp ranh với thửa đất số 60, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15,16 của bà Đỗ Thị H; sau khi lồng ghép với bản đồ hiện trạng thửa đất thì diện tích thực tế bà H chồng lên một phần diện tích của thửa 129 của gia đình ông K1 bà T1; tuy nhiên mốc giới và ranh giới thửa đất do các bên đang sử dụng, không có tranh chấp. Việc tranh chấp giữa các bên gia đình ông K1 bà T1 không có liên quan; nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác và ông K1 bà T1 có đơn từ chối tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 01-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 244; Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 108, Điều 109, Điều 122, Điều 689, Điều 698 , Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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 Phạm Minh K, bà Trần Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng được xác lập ngày 01-10-2015 là vô hiệu và xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H phải trả số tiền 1.335.500.000 đồng bao gồm: tiền đặt cọc 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc 650.000.000 đồng và tiền đưa thêm 30.000.000 đồng, tiền lãi 5.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng được lập ngày 01-10-2015. Buộc ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T thanh toán cho ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H số tiền là 200.000.000 đồng còn nợ theo hợp đồng được lập ngày 01-10-2015.

Ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng được lập ngày 01-10-2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T bồi thường thiệt hại cho khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại thời điểm giải quyết tính lãi suất là 72.984.000 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T đối với yêu cầu bồi thường tiền đầu tư vào đất số tiền 50.000.000 đồng.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H đối với yêu cầu bồi thường hoa lợi, lợi tức phát sinh từ cây trồng trên đất là 200.000.000 đồng và phải khôi phục lại toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm bàn giao ngày 01-10-2015

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng bị chết bao gồm là 145 cây bơ, 300 trụ tiêu, 100 trụ tiêu 8 năm, 2000m² mía với tổng trị giá 187.500.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09-10-2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và lời khai như trong quá trình giải quyết vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn bà Đỗ Thị H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung X, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: [2.1.1].

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 01-10-2015 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, mục đích của hợp đồng đặt cọc là để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 21.000 m² tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 16 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 10.100m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (có 400 m² đất thổ cư và 20.600 m² đất trồng cây lâu năm, các công trình nhà ở, giếng nước, củ bơm, hồ tưới nước, điện sinh hoạt, điện 3 pha riêng) với giá chuyển nhượng là 880.000.000 đồng; thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là 04 tháng. Theo đó, ông Q bà H có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông K bà T vào ngày 01-02-2016. Đồng thời ông Q bà H đã nhận tiền cọc của Ông K bà T 02 lần số tiền 650.000.000 đồng, khi nào ông Q bà H thực hiện xong thủ tục sang tên thì Ông K bà T mới thanh toán số tiền còn lại là 230.000.000 đồng và chịu lãi suất trên số tiền 230.000.000 đồng x 0,6% x 4 tháng. Đến ngày 02-2-2016 ông Q, bà H nhận thêm số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi 5.500.000 đồng. Còn phía Ông K bà T được quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất kể từ ngày đặt cọc (ngày 01-10-2015).

[2.1.2]. Xét thấy các bên đều thừa nhận mục đích của hợp đồng đặt cọc là để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngay khi ký hợp đồng đặt cọc Ông K bà T đã đưa ông Q bà H số tiền 650.000.000 đồng và đến ngày 02-02-2016 Ông K bà T tiếp tục đưa thêm cho ông Q bà H số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi suất 5.500.000 đồng (230.000.000 đồng x 0,6% x 4 tháng) và ông Q bà H đã giao cho Ông K bà T quản lý, sử dụng và hưởng hoa lợi lợi tức trên đất và tài sản trên đất kể từ ngày 01-10-2015. Tại thời ký kết hợp đồng đặt cọc, Ông K bà T đã biết trong diện tích đất các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng có một phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ông K bà T vẫn thực hiện giao kết và thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng ông Q bà H hoàn tất thủ tục sang tên cho Ông K bà T (đối với toàn bộ diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tại biên bản xác minh ngày 05-01-2018 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất K xác nhận: Trong khoảng thời gian tháng 10/2015 bà H làm đơn yêu cầu đo đạc để được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng do máy đo của Văn phòng Đăng ký

quyền sử dụng đất huyện K bị hư hỏng không đo đạc, vì vậy Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện K tạm dừng trích đo theo Tờ trình của các xã, thị trấn, trong đó có xã Đ.

[2.1.3]. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q bà H có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận, việc ông Q bà H chậm thực hiện thủ tục sang tên cho Ông K bà T theo đúng thời gian đã thỏa thuận là do trở ngại khách quan; còn phía Ông K bà T là người đã quản lý, sử dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ thửa đất và tài sản trên đất kể từ ngày ngày 01-10-2015; quyền và nghĩa vụ của các bên vẫn đang thực hiện trên thực tế; mặc khác, căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì bên nhận đặt cọc sẽ bị phạt trong trường hợp từ chối giao kết hợp đồng hoặc không thực hiện theo nghĩa vụ dân sự quy định tại Điều 3 (ông Q bà H cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có tranh chấp nào liên quan đến diện tích đất đã cam kết bán cho Ông K bà T). Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ông K bà T là không có căn cứ; quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông K bà T là có căn cứ.

[2.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q bà H Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Các bên đều thừa nhận nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2015 là đúng sự thật, sau khi ký hợp đồng đặt cọc Ông K bà T đã đưa cho ông Q bà H 02 lần tổng số tiền 680.000.000 đồng và ông Q bà H đã giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất theo thỏa thuận cho Ông K bà T quản lý, sử dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức. Việc ông Q bà H không đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho vợ chồng Ông K, bà T đúng hạn theo hợp đồng xuất phát từ nguyên nhân khách quan; vợ chồng ông Q, bà H luôn có nguyện vọng tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông K bà T. Tại thời điểm xác lập giao dịch các bên đều hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo Điều 689, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Nội dung của hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nêu rõ nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất và trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng theo Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn, bị đơn đầy đủ các điều khoản quyền, nghĩa vụ của các bên, việc giao kết giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc. Do đó, quyết định của bản án sơ thẩm buộc Ông K bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2015 và trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng còn nợ theo hợp đồng là có căn cứ. Đối với yêu cầu buộc Ông K bà T bồi thường thiệt hại cho ông Q bà H khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại thời điểm giải quyết số tiền 72.984.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3]. Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ nên HĐXX cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Minh K và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 108, Điều 109, Điều 122, Điều 689, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 01-10-2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng được xác lập ngày 01-10-2015 là vô hiệu và xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H phải trả số tiền 1.335.500.000 đồng bao gồm: tiền đặt cọc 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc 650.000.000 đồng và tiền đưa thêm 30.000.000 đồng, tiền lãi 5.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng được lập ngày 01-10-2015. Buộc ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T thanh toán cho ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H số tiền là 200.000.000 đồng còn nợ theo hợp đồng được lập ngày 01-10-2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng được lập ngày 01-10-2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T bồi thường thiệt hại cho khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại thời điểm giải quyết tính lãi suất là 72.984.000 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T đối với yêu cầu bồi thường tiền đầu tư vào đất số tiền 50.000.000 đồng.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H đối với yêu cầu bồi thường hoa lợi, lợi tức phát sinh từ cây trồng trên đất là 200.000.000 đồng và phải khôi phục lại toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm bàn giao ngày 01-10-2015.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng bị chết bao gồm là 145 cây bơ, 300 trụ tiêu, 100 trụ tiêu 8 năm, 2000m² mía với tổng trị giá 187.500.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 62.365.000 đồng, được trừ 27.082.500 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí tại chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số 0001783, ngày 24-6-2016 và biên lai số 0000071 ngày 24-10-2017. Ông K bà T còn phải nộp thêm 35.282.500 đồng.

Ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.649.000 đồng, được trừ số tiền 14.987.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0000074 ngày 07-11-2018 và biên lai số 0000219 ngày 07-5-2018 và biên lai số 0003185 ngày 11-3-2019. Hoàn trả cho bà H số tiền 11.338.000 đồng mà bà H đã nộp theo biên lai 0000074 ngày 07-11-2018, biên lai số 0000219 ngày 07-5-2018 và biên lai số 0003185 ngày 11-3-2019.

8. Về chi phí tố tụng khác: Buộc Ông K bà T phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.920.000 đồng và trả cho bà H số tiền 7.920.000 đồng mà bà H đã tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản tại Tòa án.

Buộc ông Nguyễn Viết Q, bà Đỗ Thị H phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ để xác định số lượng cây trồng chết được trồng trên đất theo yêu cầu của ông Q bà H do bà H rút yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết là 300.000 đồng được trừ tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản mà bà H đã nộp.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phạm Minh K, bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0001024 ngày 10-10-2019 tại Chi cục Thi hành án huyện K.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: TTL, HS.

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

(đã ký)

Lê Quốc Hương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Quốc Hương

