

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 175/2018/DS-PT

Ngày 30-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phụng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân

Bà Nguyễn Thị Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 160/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 183/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Mỹ L

Địa chỉ: 197 NCT, phường TA, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Ngọc H - Văn phòng luật sư TN - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

* Bị đơn: Ông Trần Văn T, bà Ung Thị Kim A

Địa chỉ: Số 75, tổ dân phố X, Phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Công T1.

Địa chỉ: Số 30 NC, Phường L, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hoàng L – Văn phòng luật sư TN, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số 342 đường Y, Phường TC, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đoàn Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mai H trình bày:

Ngày 06/01/2016, bà Đoàn Thị Mỹ L ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Trần Văn T, bà A. Nội dung hợp đồng đặt cọc để mua 01 lô đất diện tích 506 m² có bề ngang 5 m x dài 40 m, nở hậu sau dài 17 m x ngang 18 m là một phần diện tích đất của ông T bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00052 thửa đất 54, tờ bản đồ 16, diện tích 5.025 m² được UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999 với giá 588.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc trước 300.000.000 đồng để ông T bà A làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hẹn 03 tháng sau sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho Bà L thì Bà L sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại.

Ngày 20/11/2016, giữa Bà L và vợ chồng ông T bà A có viết 01 giấy hòa giải trong đó nội dung thỏa thuận vợ chồng ông T bà A giao cho vợ chồng LH một lô đất ngang 5 m x dài 30 m, tổng diện tích 150 m² với giá 570.000.000 đồng. Vậy hai bên đồng ý giao đất và xóa hết nợ cho vợ chồng ông T bà A.

Sau khi quá thời gian thỏa thuận vợ chồng ông T bà A không thực hiện như thỏa thuận nên ngày 23/02/2017 Bà L đã làm đơn gửi đến UBND phường TL nhờ can thiệp, nhưng ông T cho biết đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng nên năm 2018 mới thực hiện thủ tục sang nhượng được nên Bà L không đồng ý. Vì vậy Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa Bà L và ông T, bà A và buộc ông T bà A phải trả lại cho Bà L số tiền là 570.000.000 đồng.

2. Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Công T1 trình bày:

Ngày 06/01/2016 ông Trần Văn T, bà A có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đoàn Thị Mỹ L. Nội dung hợp đồng đặt cọc để mua bán 01 lô đất có diện tích 506 m² có bề ngang 5m x dài 40m, nở hậu sau dài 17m x ngang 18m là một phần diện tích đất của ông T bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00052 thửa đất 54, tờ bản đồ 16, diện tích 5.025 m² được UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999 với giá 588.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà L đã giao cho ông T bà A được 300.000.000 đồng, nhưng sau đó xem xét lại thấy phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong phần đất của em trai bà A là ông Ung Cao N nên cùng ngày đó ông T bà A đã hoàn trả lại cho Bà L số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bà L có viết giấy biên nhận cho vợ chồng ông T bà A. Còn lại số tiền 270.000.000 đồng bà L chưa đưa cho ông T bà A theo như giấy thỏa thuận.

Đối với giấy cam kết ngày 03/5/2017 và 01 giấy hòa giải ngày 20/11/2016 trong đó nội dung thỏa thuận vẫn tiếp tục chuyển nhượng đất mặc dù đã trả lại tiền đặt cọc nguyên nhân là do bà L đưa con đồ đến nhà ông T bà A đập phá ép buộc ký

kết bán đất để trừ vào số nợ mà trước đây ông T bà A vay của Bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông T, bà A và buộc ông T bà A phải trả lại cho Bà L số tiền là 570.000.000 đồng thì ông T bà A đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà L và vợ chồng ông T, bà A nhưng không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 570.000.000 đồng vì thực chất ông T, bà A chưa nhận được khoản tiền này.

Ngoài ra ông T bà A cũng xác định hiện còn nợ Bà L số tiền 470.000.000 đồng theo giấy hẹn nợ ngày 01/4/2015 âm lịch. Đối với số nợ này nếu bà L muốn thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản án số 47/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, Điều 116, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Mỹ L về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất giữa nguyên đơn bà Đoàn Thị Mỹ L và bị đơn ông Trần Văn T, bà A và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T, bà A trả 570.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2018 bà Đoàn Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tại bản án số 47/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng, không nhận định lỗi, trách nhiệm bồi thường khi giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa các bên bà L và bà A, ông T. Nguyên nhân các bên không thực hiện được hợp đồng là do đất bị đơn đã thế chấp Ngân hàng, đất chuyển nhượng phần lớn là đất của ông Ung Cao N nhưng không đưa Ngân hàng và ông N vào tham gia tố tụng. Vì vậy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cũng không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không định giá tài sản tranh chấp, vi phạm khoản 7, 8 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm đã phán quyết không đúng pháp luật, không khách quan, chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Khi giao dịch bà L không biết đất có tranh chấp và không biết ông T, bà A đã thế chấp Ngân hàng vì bà A không cung cấp thông tin. Bà A gian dối dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Bà L đã giao tiền cọc cho bà A, ngày sau khi giao tiền bà A đã trả cho Bà L 300.000.000 đồng tiền bà A đang nợ bà L. Do không thực hiện được việc chuyển nhượng theo

nội dung hợp đồng đặt cọc nên sau đó bà A đã cam kết thực hiện hợp đồng với bà L nhiều lần. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Bà L là không có căn cứ. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để điều tra giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng, vô hiệu do vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188. Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đang thế chấp Ngân hàng, không được bên nhận thế chấp đồng ý. Không có việc nguyên đơn đưa cho bị đơn 570.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền cọc nhưng sau đó đã trả cho nguyên đơn. Khoản tiền nguyên đơn cho rằng đã thanh toán cho bị đơn gồm khoản 10.000.000 đồng và khoản 90.000.000 đồng đều không có giấy tờ, hai bên không giao tiền và đất, nên hợp đồng vô hiệu. Vì vậy đề nghị hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của giao dịch đặt cọc.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự và người tham gia tố tụng khác, đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 75 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị Mỹ L:

Về hình thức đơn kháng cáo: Bà Đoàn Thị Mỹ L nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Về nội dung: Bà L khởi kiện yêu cầu bà A, ông T trả cho bà L 570.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng đến khi trả nợ xong. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, tuy nhiên phần nhận định lại xác định: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất là không đúng, vượt quá yêu cầu khởi kiện quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích đất chuyển nhượng cho bà L thì ông N đang quản lý sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông N và Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 116; Điều 131; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng. Xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, nhân định không có căn cứ, áp dụng sai pháp luật. Vì vậy đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

Xét nội dung kháng cáo của bà Đoàn Thị Mỹ L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

[1.1] Ngày 06/01/2016, bà Đoàn Thị Mỹ L ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Trần Văn T, bà A với nội dung bà L mua của ông T bà A 01 lô đất diện tích 506 m² có chiều ngang 5 m x dài 40 m, nở hậu sau dài 17 m x ngang 18 m với giá 588.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc trước 300.000.000 đồng hẹn 03 tháng sau khi nguyên đơn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L sẽ thanh toán số tiền còn lại. Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00052 thửa đất 54, tờ bản đồ 16, diện tích 5.025 m² được UBND thành phố B cấp ngày 10/12/1999 cho ông T, bà A. Tuy nhiên do đất các bên thỏa thuận đặt cọc phía bị đơn xác nhận em trai bà A là Ung Cao N cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đó, ngày 20/11/2016 các bên đã viết 01 giấy hòa giải có nội dung: “ Bên A là vợ chồng TA đồng ý giao cho vợ chồng H-L một lô đất ngang 5m dài 30m, tổng diện tích là 150 m² với giá 570.000.000 đồng. Vậy hai bên đồng giao đất và xóa hết nợ cho vợ chồng TA để lấy lô đất”.

Các bên đều thừa nhận thỏa thuận ngày 20/11/2016 nhằm thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết, thực tế bà L đã nhận đất, đồng thời đổ đá học và một số vật dụng khác như khung cánh cửa sắt, ống nước, bồn nước nhựa... lên trên đất mà ông T và bà A đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L. Tuy nhiên hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng là do phần lớn diện tích đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, mặt khác đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng bà A và ông T đang thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy bà L khởi kiện yêu cầu bà A và ông T trả lại cho bà L 570.000.000 đồng như thỏa thuận.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ yêu cầu khởi kiện của đương sự, không giải thích cho đương sự khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc (nếu có). Song phần đầu bản án trích yếu về quan hệ pháp luật tranh chấp cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Phần nhận định xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Quyết định tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất là thiếu căn cứ.

Đơn khởi kiện của Bà L chỉ yêu cầu bà A ông T trả cho Bà L số tiền theo văn bản hòa giải ngày 20/11/2016 là 570.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật, ngoài ra bà L không có yêu cầu gì khác. Bà L cũng không bổ sung yêu cầu khởi kiện. Trên thực tế bà L đã nhận đất và đổ đá và một số vật liệu khác trên đất, nghĩa vụ thanh toán các bên thỏa thuận trừ nợ. Do đó nội dung của văn bản hòa giải ký ngày 20/11/2016 giữa các bên chứa đựng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đương sự đều thừa nhận mục đích ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy theo yêu

cầu của bà L tại đơn khởi kiện thì người khởi kiện yêu cầu giải về quan hệ pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận cuối cùng thể hiện tại văn bản thỏa thuận ngày 20/11/2016. Tuy nhiên bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về yêu cầu “hủy hợp đồng đặt cọc sanh nhượng đất”, là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[1.2] Trong quá trình tham gia tố tụng các bên đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không thực hiện được là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T và bà A đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh LTT. Tại cấp sơ thẩm các đương sự đã cung cấp địa chỉ ngân hàng để Tòa án làm việc theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, các bên thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/01/2016, do xét thấy phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong phần đất của em trai bà A là Ung Cao N, nên ngày 20/11/2016 các bên đã viết 01 giấy hòa giải để tiếp tục chuyển nhượng diện tích nhỏ hơn. Tuy nhiên các bên đương sự đều thừa nhận: Diện tích đất bà A và ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L theo văn bản hòa giải chỉ có 1,5m chiều ngang và chiều dài theo thỏa thuận là đất ông T và bà A có quyền sử dụng hợp pháp, còn lại 3,5 m đất chiều ngang và chiều dài theo thỏa thuận là đất ông Ung Cao N cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Ung Cao N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Việc cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, không thu thập tài liệu chứng cứ để xác định bà A, ông T có quyền chuyển nhượng đất không, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự và không xác định được lỗi của các bên dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo bà L trình bày ngày 06/01/2015 bà L đã giao cho bà A 300.000.000 đồng tiền cọc, cùng ngày bà A dùng số tiền này thanh toán nợ cho bà L, bà L có viết giấy tờ nhận tiền. Bà L thừa nhận đã nhận của bà A 300.000.000 đồng, nhưng bà L không thừa nhận số tiền này bà A trả cho bà L là trả tiền cọc, mà bà L xác định bà A đã nhận tiền cọc và dùng số tiền cọc trả nợ cho bà L do bà A còn nợ bà L số nợ 470.000.000 đồng, thời gian trả nợ sau khi bà A nhận tiền cọc của bà L. Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện chứng cứ, cũng như toàn bộ quá trình diễn biến của việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, việc thỏa thuận thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, mà cho rằng bà L đã trả lại tiền cọc cho bà A nên các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bác yêu cầu khởi kiện của bà L là chưa khách quan, chưa có căn cứ vững chắc.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không xác định rõ các bên đã giao đất trên thực tế chưa để xác định các bên đã thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa. Tại cấp phúc thẩm, đương sự đã đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, sau khi xem xét thẩm định tại chỗ xác định, trên đất tranh chấp có đá và một số vật liệu khác do bà L vận chuyển đến đổ trên đất nhận chuyển nhượng của bà A ông T để xây dựng công trình trên đất. Quá

trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ để xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng, tài sản trên đất mà chỉ tuyên hủy hợp đồng đặt cọc của đương sự là giải quyết chưa triệt để vụ án, dẫn đến khó khăn trong công tác thi hành bản án.

[2.3] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự 2005 là chưa chính xác mà phải là Bộ luật dân sự 2015. Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 20/3/2017 nhưng đến ngày 22/6/2018 mới ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và vi phạm thời hạn xét xử quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 BLTTDS cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.4] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của giao dịch đặt cọc là vượt quá phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm, nên không có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét thấy, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện của người khởi kiện, bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dẫn đến giải quyết vụ án chưa triệt để, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Đoàn Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị Mỹ L, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đoàn Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà L đã nộp theo biên lai theo biên lai số AA/2016/0004764 ngày 05/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B.;
- Các đương sự;
- Công T tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Trần Thị Phụng