

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **212/2022/DS-PT**

Ngày 28/9/2022

*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**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Duy Phương; Ông Nguyễn Văn Bằng.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2022/TLPT-DS ngày 18/8/2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2022/QĐPT-DS ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

**- *Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thúy H – sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ea L, huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

**- *Bị đơn:*** Ông Võ Đình X – sinh năm 1956.

Địa chỉ: Thôn Hòa N 1, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk.

**- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Bà Trần Thị H1.

Địa chỉ: Thôn Hòa N 1, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Võ Văn T

Địa chỉ: Buôn N1, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk.

**- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T:*** Ông Đỗ Anh T1 - sinh năm 1985.

Địa chỉ: Buôn Đ, xã CE, Tp. Buôn Ma Th, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Đình X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1:*** Bà Võ Thị Thủy T2 - sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số nhà 31 Nguyễn Công Tr, P. Tự A, Tp Buôn Ma Th, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 26/3 và ngày 30/3/2021, bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Võ Đình X có thỏa thuận về việc mua bán đất đai, thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 dài 100m, rộng 50m (trong đó có diện tích đất thổ cư 160m<sup>2</sup>) do UBND huyện Buôn Đ cấp ngày 31/12/2014 với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Bà H có đặt cọc cho ông X 02 (hai) lần: Lần 1 vào ngày 26/3/2021 là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lần 2 vào ngày 30/3/2021 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng cả hai lần là: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên từ khi ông Võ Đình X nhận tiền đặt cọc xong không thực hiện nghĩa vụ làm các thủ tục sang nhượng đất cho bà H. Mặc dù bà H đã nhiều lần đem tiền đầy đủ và liên lạc với ông X để thực hiện sang nhượng nhưng ông X cố tình né tránh không chịu thực hiện nghĩa vụ như trong hợp đồng các bên đã thỏa thuận.

Bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Võ Đình X làm các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H. Nếu không thực hiện chuyển nhượng thì phải trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 17/01/2022 bà Nguyễn Thị Thúy H sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn tuyên xử buộc ông Võ Đình X phải làm thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo quy định của pháp luật theo nội dung của trích lục bản đồ địa chính số 699/TL-CNBD- KTĐC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đ.

Đối với yêu cầu phản tố ngày 20/12/2021 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Đình X là bà Võ Thị Thủy T2, bà H không đồng ý vì cho rằng việc bà Võ Thị Thủy T2 làm đơn phản tố và ký tên người làm đơn phản tố là vượt quá thẩm quyền của người đại diện theo ủy quyền và trái với quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Đình X và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1: Bà Võ Thị Thủy T2 trình bày:*

Gia đình bà không chấp nhận tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đổi với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 007018 ngày 31/12/2014 của UBND huyện Buôn Đôn cấp cho vợ chồng ông Võ Đình X, bà Trần Thị H1) cho bà Nguyễn Thị Thúy H vì lý do: Trong giấy đặt cọc có gian dối, sửa chữa, bố bà chưa bàn bạc với các thành viên trong gia đình và do đất này đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị H.

Bà Võ Thị Thủy T2 cho rằng bà H mới ký hợp đồng đặt cọc, chưa nhận sang nhượng đã đến phá cây cối trên đất. Nay gia đình bà yêu cầu bà H phải bồi thường 440 cây cà phê trị giá 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng), 60 trụ tiêu trị giá 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), 01 cây cấm xe trị giá 20.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là 540.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi triệu đồng). Tuy nhiên tại phiên tòa bà Võ Thị Thủy T2 đã rút yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị Thúy H bồi thường 540.000.000 đồng (năm trăm

bốn mươi triệu đồng) đối với số cây trồng bà H đã chặt phá trên đất của ông Võ Đình X.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Yêu cầu ông Võ Văn T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 007018 ngày 31/12/2014 của UBND huyện Buôn Đôn cấp cho vợ chồng ông Võ Đình X, bà Trần Thị H1 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 và trả lại số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) đã nhận để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm được.

Đối với hai khoản tiền đã nhận hai lần tổng cộng 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) không chấp nhận phạt cọc do không thực hiện sang nhượng vì đất có tranh chấp không thực hiện sang nhượng được.

*Quá trình tố tụng, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* việc bà Võ Thị Thủy T2 làm đơn phản tố và ký tên người làm đơn phản tố là vượt quá thẩm quyền của người đại diện theo ủy quyền và trái với quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Tại bản án số 11/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 217, Điều 227, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự.

- Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thúy H về yêu cầu buộc ông Võ Đình X ký kết hợp đồng sang nhượng và bàn giao thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 007018 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đ cấp cho vợ chồng ông Võ Đình X, bà Trần Thị H1.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thúy H về yêu cầu buộc ông Võ Đình X chịu phạt cọc 300.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Đình X về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thúy H bồi thường số tiền 540.000.000 đồng đối với số cây bà H chặt phá trên đất của ông X.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đình X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021 (nhận cọc 100.000.000 đồng) và ngày 30/3/2021 (nhận cọc 200.000.000 đồng) giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Võ Đình X là vô hiệu.

Ông Võ Đình X phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ông Võ Văn T phải trả lại cho ông Võ Đình X số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Võ Văn T phải trả lại cho ông Võ Đình X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 007018 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn

cấp cho vợ chồng ông Võ Đình X, bà Trần Thị H1 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 15/7/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Anh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 29/6/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

\*Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

\*Về nội dung:

- Các Hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông X được ký kết hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, bà H1 vợ ông X có biết và đồng ý nên cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu theo Điều 123 và Điều 123 Bộ luật dân sự là không đúng, từ đó bác yêu cầu phạt cọc của bà H là không giải quyết đầy đủ yêu cầu của nguyên đơn;

- Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự; buộc nguyên đơn chịu 15.300.000 đồng án phí là không đúng;

- Cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu để xem việc các bên có thể tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H hay không là thiếu sót.

Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn, Hội đồng xét xử xét thấy:

a. Về hiệu lực của giao dịch đặt cọc.

Vào tháng 3 năm 2021, bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Võ Đình X có thỏa thuận về việc bà H đặt cọc cho ông X để mua thửa đất có diện tích dài 100m,

rộng 50m, thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 (có diện tích 6.981m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Thôn Hòa N 1, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện Buôn Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP007018 ngày 31/12/2014 cho ông Võ Đình X và bà Trần Thị H1.

Bà H đặt cọc cho ông X 02 (hai) lần: Lần 1 vào ngày 26/3/2021 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), lần 2 vào ngày 30/3/2021 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng cả hai lần là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ và xác định diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán không bị tranh chấp, không bị lệch ranh giới, nguồn gốc đất rõ ràng. Sau khi ông X nhận cọc, vào ngày 01/4/2021, vợ chồng ông X, bà H1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Văn T làm các thủ tục xóa đăng ký thế chấp, tách thửa... đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 007018 do UBND huyện Buôn Đ cấp ngày 31/12/2014. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông X và bà H1 cũng thừa nhận gia đình bà muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền xây nhà, sử dụng chung cho gia đình, và việc bà H1 và ông X ký hợp đồng ủy quyền cho ông T tách thửa là để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng do bà H1 phát hiện bà H gian dối khi ghi những nội dung bất lợi cho gia đình ông X trong giấy đặt cọc, cụ thể là gia đình bà H1 chỉ muốn bán với thửa đất với chiều dài 95m có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư nhưng bà H lại ghi thửa đất chuyển nhượng dài 100m có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư, nên gia đình ông X, bà H1 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nữa.

Như vậy, mặc dù bà Trần Thị H1 không ký vào các giấy đặt cọc nhưng bà H1 biết và đồng ý với việc ông X nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét giao dịch đặt cọc ngày 26/3/2021 (nhận cọc 100.000.000 đồng) và ngày 30/3/2021 (nhận cọc 200.000.000 đồng) giữa bà H và ông X được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, bà X có biết và đồng ý nên các giao dịch này là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Võ Đình X vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật là không đúng.

Theo thỏa thuận thì thời hạn chuyển nhượng là 60 ngày. Tuy nhiên, cho đến nay thì gia đình ông Võ Đình X từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Lý do người đại diện của bị đơn đưa ra là không có cơ sở vì giữa ông X và bà H lập 02 giấy đặt cọc có nội dung cơ bản giống nhau, có nội dung đánh máy sẵn, Giấy đặt cọc ngày 26/3/2021 còn có sự có mặt của Võ Trần Anh Th, là con của ông X, bà H1, xác nhận đại diện nhận cọc cho anh em trong nhà, nên không có căn cứ cho rằng bà H ghi thêm những nội dung bất lợi cho gia đình ông X.

Giao dịch đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được ký kết, gia đình ông X không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Võ Đình X phải ký kết hợp đồng sang nhượng và bàn giao thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 cho bà H. Nội dung này phía nguyên đơn cũng không kháng cáo

nên quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm để thu thập thêm tài liệu là không cần thiết.

*b. Đối với yêu cầu phạt cọc:*

Như đã nhận định nêu trên, giao dịch đặt cọc giữa ông X và bà H là hợp pháp, có hiệu lực, gia đình ông X là bên vi phạm dẫn đến không giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên phải chịu hậu quả quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự: *“nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Trong giấy đặt cọc ngày 26/3/2021 và ngày 30/3/2021 đã ghi rõ: *“Nếu bên bán đổi ý không bán (bao gồm bán cho người khác hoặc vì lý do cá nhân, gia đình...) thì phải đền gấp hai lần số tiền mua đã đặt cọc; còn nếu bên bán không hoàn thành được thủ tục pháp lý, lô đất bị tranh chấp, bị lệch ranh giới, giấy tờ trục trặc mà không thỏa thuận, giải quyết được với bên mua thì sẽ trả lại số tiền mà bên mua đã đặt cọc và không bồi thường trước khi ra công chứng”*. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc ông Võ Đình X phải trả lại cho bà H số tiền cọc 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T cho rằng việc bà Võ Thị Thủy T2 có đơn yêu cầu phản tố đối với ông Võ Văn T là vượt quá phạm vi ủy quyền của ông Võ Đình X và bà Trần Thị H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trước khi bà T2 làm đơn kiện đối với ông Võ Đình T, tại giấy ủy quyền ngày 18/11/2021 của ông Võ Đình X ủy quyền cho bà Võ Thị Thủy T2 và giấy ủy quyền ngày 28/12/2021 của ông Võ Đình X và bà Trần Thị H1 ủy quyền cho bà Võ Thị Thủy T2, có nội dung ủy quyền cho bà Võ Thị Thủy T2 giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Võ Đình X.

Trong đơn phản tố, bà T2 yêu cầu ông Võ Văn T phải trả lại cho em của bà T2 là Võ Đình Quốc H số tiền 19.500.000 đồng và trả lại gia đình bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận, đồng thời cung cấp cho Tòa án các giấy chuyển tiền do ông Võ Đình Quốc H chuyển cho ông Võ Đình T. Tại phiên tòa hôm nay, bà T2 thừa nhận chưa được ông Võ Đình Quốc Hiếu ủy quyền khởi kiện đòi lại số tiền 19.500.000 đồng; mặc dù bà T2 yêu cầu ông T trả cho ông Hiếu số tiền 19.500.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông Võ Đình T trả lại cho ông Võ Đình X số tiền 19.500.000 đồng là không đúng yêu cầu khởi kiện. Mặt khác, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tranh chấp liên quan đến hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2021 (bản chất là hợp đồng dịch vụ) giữa ông X, bà H1 và ông T, không phải là yêu cầu phản tố quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của bà T2 khi chưa có ủy quyền của ông Võ Đình Quốc H, và vượt quá phạm vi ủy quyền của ông X, bà H1 là vi phạm về quy định của pháp luật. Do đó, cần hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu này. Đương sự có quyền khởi kiện để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định. Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Số tiền tạm ứng án phí mà bà Võ Thị Thủy T2 đã nộp là nộp cho đơn yêu cầu phản tố nên cần trả lại.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 328, 401 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

#### ***Tuyên xử:***

Chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình T; Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn.

[1] Hủy một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn và Đình chỉ giải quyết đối với đơn yêu cầu của bà Võ Thị Thủy T2 về việc buộc ông Võ Văn T phải trả lại 19.500.000 đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 007018 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đ cấp cho vợ chồng ông Võ Đình X, bà Trần Thị H1 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H. Buộc bị đơn ông Võ Hữu X và bà Trần Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 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 năm 2015.*

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H về yêu cầu buộc ông Võ Đình X ký kết hợp đồng sang nhượng và bàn giao thửa đất số 211, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 007018 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp cho vợ chồng ông Võ Đình X, bà Trần Thị H1.

[2.3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đình X về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thúy H bồi thường số tiền 540.000.000 đồng đối với số cây trồng bà H chặt phá trên đất của ông X.

[2.4] Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Võ Đình X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Đình X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Trả lại cho bà Võ Thị Thủy T2 số tiền 13.487.500 đồng bà T2 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002529 ngày 24/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đ.

[3.2] Án phí Dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Đỗ Anh T1 số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002733 ngày 21/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Lưu Thị Thu Hường**