

Bản án số: 12/2024/DS-PT

Ngày: 14-3-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;
Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

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

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

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

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Bà Ninh Thị Kiều Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Tường Vi - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 03 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị N - sinh năm 1971.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sa V - sinh năm 2003. Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2023.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn T – sinh năm 1954.

2.2. Bà Nguyễn Thị N1 – sinh năm 1957.

2.3. Bà Nguyễn Thị N2 – sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số A đường R, khu phố N, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Văn D – sinh năm 1986 . Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2023.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Bà Mai Thị N - sinh năm 1971. Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị N.

(Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt. Đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 3 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn - bà Mai Thị N và người đại diện hợp pháp trình bày:

Tháng 7/2022 bà có hợp đồng nhận chuyển nhượng 190,5m² thuộc thửa đất số 111 tờ bản đồ số 28 – 3 xã T và tài sản gắn liền là căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 25m² tại T, T, N, Ninh Thuận của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 (được gọi tắt là bị đơn).

Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.250.000.000đ và bà đã đặt cọc 100.000.000đ. Việc chuyển nhượng và đặt cọc hai bên có lập thành văn bản với tiêu đề hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) (được gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng). Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ có hai bên ký tên, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tại hợp đồng chuyển nhượng các bên có thỏa thuận khi bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) thửa 111 mang tên bà thì bà sẽ giao phần tiền còn lại cho bị đơn và thỏa thuận về việc phạt cọc nếu vi phạm hợp đồng giữa hai bên.

Sau khi giao cho bị đơn 100.000.000đ tiền cọc, bà tiến hành đổ đất nâng nền, số tiền đổ đất nâng nền là 50.000.000đ.

Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 111, bị đơn đang làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ bà biết việc này và vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Tháng 10/2022 bị đơn được cấp GCNQSDĐ, bị đơn có thông báo cho bà biết việc này và yêu cầu bà giao số tiền còn lại cho bị đơn và bị đơn sẽ giao GCNQSDĐ cho bà, tuy nhiên bà không đồng ý vì trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận bị đơn phải làm thủ tục chỉnh lý GCNQSDĐ từ tên bị đơn sang tên bà thì bà mới giao phần tiền còn lại cho bị đơn.

Do không thống nhất được việc chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ nên hai bên xảy ra mâu thuẫn và bà có nói với bị đơn muốn bán cho ai thì bán. Sau đó bà được biết bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất thửa 111 cho ông Nguyễn L. Do phía bị đơn vi phạm hợp đồng chuyển nhượng nên bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền đã cọc là 100.000.000đ.

Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 phải chịu số tiền phạt cọc gấp 3 lần là 300.000.000đ.

Yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà số tiền san lấp mặt bằng, nung đồ đất là 50.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N và người đại diện hợp pháp của bà N trình bày bổ sung:

Bà xác định căn nhà cấp 4 trên thửa 111 ông T là người trực tiếp tháo dỡ phần mái và cột kèo. Ông T tháo dỡ mái nhà và cột kèo chỉ còn lại 4 bức tường, bà đã phá 4 bức tường và đổ đất nâng nền. Khi chuyển nhượng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng về diện tích và giá trị đất vì căn nhà đã cũ.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định về việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất như lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật. Tuy nhiên về nội dung hợp đồng không đúng như lời trình bày của bà N. Tại hợp đồng các bên thỏa thuận sau khi có GCNQSDĐ bị đơn và nguyên đơn sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bị đơn giao GCNQSSĐ cho nguyên đơn và nguyên đơn giao tiền cho bị đơn chứ không thỏa thuận phải chỉnh lý từ tên bị đơn sang tên bà N mới giao tiền như lời trình bày của bà N.

Thửa đất 111 có nguồn gốc là do 03 anh em bị đơn được chia thừa kế theo bản án của Tòa án, khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thì mới có bản án và

trích lục thửa đất chứ chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N xong, bị đơn đi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ trong khi chờ đợi được cấp GCNQSDĐ, bị đơn đi về Bà Rịa – Vũng Tàu sống thì ngoài này bà N tự ý đập phá một số tài sản gắn liền với đất và tự ý san lấp mặt bằng mà không thông báo cho bị đơn. Tài sản gắn liền trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà vệ sinh, 01 cái giếng, 01 hồ nước xây bằng đá, 01 tường rào xây bằng gạch xi măng. Bị đơn không đồng ý với hành động tự ý đập phá các tài sản trên của bà N.

Ngày 18/10/2022 bị đơn được cấp GCNQSDĐ thửa 111. Đến ngày 21/10/2022 bị đơn có gọi điện cho vợ chồng bà N thông báo đã có GCNQSDĐ và đề nghị cùng nhau ra phòng công chứng tiến hành các thủ tục chuyển nhượng còn lại, tuy nhiên vợ chồng bà N cố tình lẩn tránh, trả lời không mua nữa, muốn bán cho ai thì bán và xin lại tiền cọc 100.000.000đ. Mặc dù bên bị đơn đã hạ giá xuống 50.000.000đ, sau đó gọi điện thoại giảm thêm 50.000.000đ nữa nhưng vợ chồng bà N vẫn không mua. Do đang xây dựng mô mã dở dang, cần tiền để hoàn thiện việc xây dựng nên bị đơn mới chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L1 vào cuối tháng 3 năm 2023. Sau khi tranh chấp giữa bà N và bị đơn xảy ra thì bị đơn và ông L1 đã hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường số tiền đổ đất và san lấp mặt bằng 50.000.000 đồng vì bị đơn không vi phạm hợp đồng.

Ngày 10/8/2023 bị đơn có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu bà N phải bồi thường cho bị đơn số tiền 234.230.000đ trị giá các tài sản trên đất mà bà N đã tự ý đập phá, bao gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 25,9m², 01 nhà vệ sinh diện tích 8m², 01 giếng nước rộng 1,5m, sâu 5m, 01 hồ chứa nước rộng 3m, dài 5m, cao 3m, 01 tường rào dài 8m, cao 1,8m.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý hỗ trợ cho bà N số tiền đổ đất là 10.000.000đ; đồng thời rút một phần yêu cầu phản tố đối với các tài sản là tường rào, giếng nước, nhà vệ sinh và hồ chứa nước, chỉ yêu cầu bà N phải bồi thường giá trị căn nhà theo biên bản định giá là 32.400.000đ và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa 111 cho bà N với giá là 1.000.000.000đ nếu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H là chồng của bà N. Ông và phía bị đơn là con cô cậu với nhau. Ông hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Mai Thị N. Ông không bổ sung gì thêm và không có ý kiến gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40 các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 328, 584, 585, 586, 588, 589 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị N về việc buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, số tiền san lấp mặt bằng, đổ đất là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn bà Mai Thị N tiền đổ đất, san lấp mặt bằng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường trị giá các công trình: 01 nhà vệ sinh, tường rào, 01 hồ chứa nước và 01 giếng nước.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà Mai Thị N phải bồi thường cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 trị giá căn nhà diện tích 25,9m² là 32.400.000 đồng (Ba mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/10/2023, nguyên đơn bà Mai Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân

dân huyện N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” là phù hợp.

[3] Đơn kháng cáo ngày 30/10/2023 bà Mai Thị N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ nội dung của bản án dân sự sơ thẩm và xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa bà Mai Thị N thay đổi nội dung kháng cáo cụ thể từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà thành đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà cụ thể: Buộc bị đơn phải trả cho bà 450.000.000đ trong đó 100.000.000đ tiền cọc, phạt cọc 300.000.000đ và trả tiền đồ đất nâng nền là 50.000.000đ. Xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà N không vượt phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét giải quyết.

[4] Xét kháng cáo của bà N về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện thấy:

[4.1] Tại đơn khởi kiện bà N yêu cầu phía bị đơn phải trả cho bà 100.000.000đ tiền đặt cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc vì bà cho rằng bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thửa 111, cụ thể: Không làm thủ tục chỉnh lý biến động GCNQSDĐ thửa 111 từ tên bị đơn sang tên bà nhưng đã yêu cầu bà giao phần tiền còn lại và trong quá trình đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà nhưng bị đơn lại chuyển nhượng thửa 111 cho ông L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà N cho rằng tại văn bản mang tên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) lập giữa bà và bên bị đơn đã thỏa thuận bị đơn phải giao GCNQSDĐ thửa 111 mang tên bà cho phía bà N thì bà N mới giao phần tiền còn lại cho phía bị đơn. Chứng minh cho lời trình bày này phía bà N có xuất trình chứng cứ là văn bản mang tiêu đề Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà). Văn bản này tại giai đoạn sơ thẩm đã được phía bị đơn tiếp cận chấp nhận và không phản đối vì vậy căn cứ vào điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây được coi là chứng cứ không phải chứng minh.

Xét nội dung văn bản mang tiêu đề Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) thấy: Trong hợp đồng chuyển nhượng không có bất cứ thỏa thuận nào thể hiện việc bị đơn phải giao GCNQSDĐ mang tên bà N cho bà N thì bà N mới giao phần tiền còn lại cho bị đơn như lời trình bày của bà N. Tại hợp đồng chỉ có thỏa thuận "...Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bên A là 1.250.000.000đ..." và "... Khi trao sổ quyền sử dụng đất cho bà N, bà N trao số tiền còn lại cho bà Nguyễn Thị N2...", như vậy lời trình bày này của bà N là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, việc bà N cho rằng bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng về việc thanh toán số tiền còn lại là không có cơ sở.

[4.1.1] Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm bà N cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng khi hai bên đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 111 thì bị đơn lại chuyển nhượng thửa 111 cho ông L1, nhận thấy: Việc bị đơn thực hiện chuyển nhượng thửa 111 cho ông L1 khi chưa làm thủ tục thanh lý hợp đồng chuyển nhượng với bà N là có thật điều này được phía bị đơn công nhận, tuy nhiên bà N thừa nhận sau khi có GCNQSDĐ bị đơn có gọi điện cho bà bàn về việc làm thủ tục chuyển nhượng, trong quá trình bàn bạc về việc thanh toán số tiền còn lại thì hai bên phát sinh mâu thuẫn và bà có nói với bị đơn là không mua nữa, muốn bán cho ai thì bán, sau khi bà N trả lời không mua nữa thì bị đơn mới chuyển nhượng cho ông L1, như vậy về thực tế bà N đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thửa 111 với bị đơn, vì vậy việc bị đơn chuyển nhượng cho ông L1 là không vi phạm hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

Hiện nay giữa bị đơn và ông Nguyễn L1 đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thửa 111 và tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà N và giảm giá cho bà N 250.000.000đ nhưng bà N vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, như vậy bị đơn luôn thể hiện thiện chí mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà N nhưng bà N đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[4.2] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải trả cho bà N 50.000.000đ tiền công san ủi đất, nhận thấy:

Bà N cho rằng sau khi chuyển nhượng bị đơn đã đồng ý cho bà san ủi (đổ đất nâng nền) thửa 111 tuy nhiên bị đơn không thừa nhận lời khai này của bà N, bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh được phía bị đơn đồng ý cho bà san ủi đất khi chưa hoàn thành xong hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, bà N có đưa ra người làm chứng là bà Nguyễn Thị C tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai, bà C xác định bà không biết gì về việc các bên có thỏa thuận đổ đất nâng nền như lời khai của bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cũng không đưa ra được chứng cứ gì

mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo này của mình, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà N.

[5] Tại phiên tòa bà N có đưa ra nhân chứng là ông Nguyễn Văn Đ để xác định về việc ai là người trực tiếp tháo dỡ căn nhà cấp 4. Xét thấy trong nội dung kháng cáo bà N chỉ kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và không kháng cáo nội dung phản tố của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải bồi thường giá trị căn nhà là 32.400.000đ là yêu cầu phản tố của bị đơn, do bà N không kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm bà N không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện N.

[7] Án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Mai Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Mai Thị N đã nộp (Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng: Các Điều 328, 584, 585, 586, 588, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, số tiền san lấp mặt bằng, đổ đất là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn bà Mai Thị N tiền đồ đất, san lấp mặt bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường trị giá các công trình: 01 nhà vệ sinh, tường rào, 01 hồ chứa nước và 01 giếng nước.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà Mai Thị N phải bồi thường cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 trị giá căn nhà diện tích 25,9m² là 32.400.000 đồng (Ba mươi hai triệu bốn trăm ngàn 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 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 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Mai Thị N phải hoàn lại cho bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Mai Thị N phải chịu 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận) và 1.620.000 đồng (Một triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận). Tổng cộng bà N phải chịu 23.620.000 đồng (hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007293 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Bà N còn phải nộp 12.620.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2 số tiền 5.856.000 đồng (năm triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007676 ngày 10/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải do ông Nguyễn Văn D nộp thay.

Án phí phúc thẩm: Bà Mai Thị N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001582 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận do ông Nguyễn Văn H nộp thay. (Bà Mai Thị N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 14/3/2024.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu