

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 123/2019/DS-PT

Ngày: 22 - 7 - 2019

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 7 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Văn X, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Đường H, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Châu Văn S, sinh năm 1944

Bà Lê Thị C, sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Phường K, quận N, Tp. Cần Thơ.

** Người làm chứng:*

1/ Ông NLC1, sinh năm 1963.

2/ Bà NLC2, sinh năm 1943

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị N; bị đơn ông Châu Văn S, bà Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:*

Giữa bà Trần Thị N với ông Châu Văn S, bà Lê Thị C có ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2016, đã được chứng nhận tại Văn phòng công chứng M. Bà N đã đưa số tiền đặt cọc là 700.000.000đồng cho ông S, bà C. Đến ngày 28/6/2016, bà N đưa tiếp số tiền 200.000.000đồng để gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nhưng đến ngày 04/7/2016, bà N yêu cầu ông S đi công chứng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận 70% số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc nhưng ông S không chịu đi công chứng cũng như không nhận tiền nên phát sinh tranh chấp.

Bà N khởi kiện yêu cầu ông S, bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đã ký. Nếu ông S, bà C không thực hiện hợp đồng thì phải đền gấp đôi số tiền 900.000.000đồng đã nhận là 1.800.000.000đồng và ước tính thiệt hại các tài sản trên đất như nhà, công trình khác thì bà N yêu cầu ông S, bà C phải bồi thường 500.000.000đồng. Tổng cộng, bà N yêu cầu ông S, bà C bồi thường số tiền là 2.300.000.000đồng.

** Phía bị đơn ông Châu Văn S có phản tố trình bày:*

Ông S thống nhất ngày 28/3/2016 ông S cùng vợ là bà Lê Thị C có ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị N như bà N trình bày và bà N có đặt cọc số tiền 700.000.000đồng vào ngày 28/3/2016. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận "...đến ngày 28/6/2016 thì các bên thực hiện việc tiếp theo là bên bán đất sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên mua và bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bên bán. Nếu bên bán không giao giấy chứng nhận cho bên mua thì bên mua giao 70% số tiền chuyển nhượng cho bên bán ngay khi bên bán bàn giao đất theo hồ sơ trích đo địa chính và bên mua toàn quyền quản lý, sử dụng, canh tác; 30% số tiền chuyển nhượng còn lại bên mua sẽ thanh toán đủ cho bên bán ngay khi bên bán bàn giao đủ cho bên mua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên bên mua. Nếu đến ngày 28/6/2016, sau khi bên mua thanh toán đủ 70% số tiền chuyển nhượng cho bên bán mà bên bán không bàn giao đất chính thức cho bên mua thì bên bán phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên mua. Nếu bên mua không thanh toán đủ 70% số tiền chuyển nhượng cho bên bán thì bên mua mất số tiền đặt cọc ..."

Tuy nhiên, đến ngày 28/6/2016, bên mua không thanh toán 70% số tiền chuyển nhượng cho bên bán. Đến ngày 29/6/2018 bên mua đưa

200.000.000đồng xin gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 04/7/2016 nếu bên mua không giao đủ số tiền cho bên bán thì bên mua mất số tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền xin gia hạn, thỏa thuận này được các bên chấp nhận ký tên vào mặt sau giấy thỏa thuận ngày 25/6/2016.

Nhưng đến ngày 04/7/2016 là ngày các bên gia hạn hợp đồng đặt cọc, bên mua đã không thực hiện việc giao tiền cho bên bán, vậy mà bà N còn xây dựng nhà không phép trên diện tích đất theo thỏa thuận chỉ giao cho bà N được làm hàng rào bao quanh và quản lý, sử dụng.

Do bên mua đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận gia hạn nên ông S không đồng ý yêu cầu của bà N.

Bị đơn bà Lê Thị C: Thống nhất trình bày và yêu cầu phản tố của ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông S và bà C yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà N phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng; đồng thời giao trả toàn bộ diện tích đất hiện bà N đang sử dụng trái phép cho ông S tại các thửa 693, một phần còn lại thửa 629, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00161 do UBND cấp ngày 27/4/2010 cho ông Châu Văn S.

** Những người làm chứng trình bày:*

Người làm chứng ông NLC1 trình bày: Ông không biết việc mua bán đất giữa ông S, bà C với bà N. Ngày 04/7/2016, ông S có nhờ ông NLC1 đến nhà ông S chứng kiến việc bà N giao tiền. Ông NLC1 có đến một lúc thì không thấy nên ông về. Ông S có gọi điện thoại nói là bà N không đến giao tiền.

Người làm chứng bà NLC2 trình bày: Bà không biết cụ thể việc mua bán giữa ông S, bà C với bà N. Bà là chị của bà C và cũng là người giáp ranh đất, bà được bà C nhờ đến nhà chứng kiến việc bà N giao tiền mua đất nhưng bà không thấy người đến giao tiền mua đất ngày 04/7/2016.

Vụ việc được hòa giải không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án số 26/2018/DSST ngày 26/9/2018 của tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị N; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Châu Văn S.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã được ký kết ngày 28/3/2016 giữa bà N với ông S, bà C.

Buộc các bị đơn ông S, bà C giao trả 200.000.000đồng tiền gia hạn hợp đồng và giá trị phần diện tích hàng rào bà N đã xây dựng là 76.084.000đồng cho nguyên đơn bà N; bà N phải mất số tiền đặt cọc là 700.000.000đồng và buộc bà N di dời nhà, vật kiến trúc khác trên đất để giao trả lại hàng rào, phần diện tích đất 6.036,1m² thuộc thửa 693, phần còn lại thửa 692, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00161 do UBND cấp ngày 27/4/2010 cho ông S, bà C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm phần tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Trần Thị N được lưu cư trong 03 tháng khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 09/10/2018 nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì sai về nội dung, vi phạm tố tụng; ngày 11/10/2018 bị đơn ông Châu Văn S, bà Lê Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không buộc bị đơn phải trả 200.000.000đồng cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải di dời nhà và vật kiến trúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Hai cấp xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật.
- Về nội dung: Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, cụ thể: Không buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ tiền cọc, buộc nguyên đơn đi ngay sau khi xét xử phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thẩm tra lại các chứng cứ này tại phiên tòa, nghe các bên trình bày và tranh luận, nghe quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Đây là loại “ Tranh chấp đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33; điểm c khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011). Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là phù hợp. (Nay là điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015)

[2] Về thủ tục tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã triệu tập đương sự (nguyên đơn) hợp lệ nhiều lần từ giai đoạn công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử và đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử. Những lần phía nguyên đơn (ông X) không nhận được văn bản tổng đạt của Tòa án là do ông X không thông báo địa chỉ cụ thể cho Tòa án. Theo quy định của pháp luật về tố tụng cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử công khai là phù hợp. Ở giai đoạn phúc thẩm, Tòa án đã tổng đạt trực tiếp, ông X đã cho địa chỉ rõ ràng cụ thể và có mặt tại phiên tòa, đồng thời ông X cung cấp địa chỉ đang cư trú tại: Đường H, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và vi phạm nội dung cụ thể như sau:

[3.1] Không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong gia đình bà N.

[3.2] Không mời ông Võ Văn K là công chứng viên Văn phòng công chứng M làm nhân chứng.

[3.3] Xác định tài sản tranh chấp còn thiếu do án sơ thẩm chưa đưa đường dây điện từ ngoài cột điện vào nhà bà N hiện nay (nơi tranh chấp) có giá trị hơn 20 triệu đồng.

[3.4] Bị đơn không xuất trình được chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đúng theo nội dung “ Hợp đồng đặt cọc”.

Xét từng phần kháng cáo:

- Đối với kháng cáo [3.1]: Việc triệu tập đương sự nào tham gia phiên tòa phải xem họ có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đối với quan hệ pháp luật tranh chấp và tài sản tranh chấp. Nguyên đơn yêu cầu đưa nhiều người vào tham gia nhưng tại nơi tranh chấp Công an đã xác nhận bà Trần Thị N, sinh năm 1969 từ trước đến giờ (tức là từ 28/3/2016 đến 29/7/2018) không có ai đăng ký tạm trú, lưu trú tại địa phương (BL: 191). Vì vậy án sơ thẩm không đưa những người do Thừa phát lại lập vi bằng (BL: 168-180) và theo đề nghị của đại diện nguyên đơn là có căn cứ.

- Đối với kháng cáo tại mục [3.2]: Là cấp sơ thẩm không đưa ông Võ Văn K vào làm người làm chứng. Thấy rằng ông K đã có xác nhận đương sự nguyên đơn có đến phòng công chứng nhưng đến phòng công chứng với mục đích để cùng với bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức giao tiền. Vấn đề này bị đơn không thừa nhận và cũng không ghi trong hợp đồng đặt cọc kể cả “ giấy thỏa thuận” (BL: 182, 185) và (BL: 198). Đây là hành động đơn phương của nguyên đơn, nếu như bị đơn không đến là có lỗi mà có lỗi thì bị phạt cọc, bồi thường tài sản. Trong khi đó nguyên đơn đã nhiều lần sai hẹn trong “ Hợp đồng đặt cọc” và “ giấy thỏa thuận”.

- Đối với kháng cáo tại mục [3.3]: Án sơ thẩm chưa tính giá trị đường dây điện mắc vào nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ông Châu Văn S làm thủ tục vô điện và đứng tên, giá trị khoảng hơn 20 triệu đồng. Chi phí này nguyên đơn tạm ứng trả cho ông S , nay ông S đồng ý trả lại cho nguyên đơn 25 triệu đồng nhưng nguyên đơn không chịu nhận tiền mà yêu cầu phải hủy án sơ thẩm. Thấy rằng, khi thẩm định, định giá tài sản không ai đặt ra, cấp sơ thẩm không xem xét, đến phúc thẩm nếu đương sự thỏa thuận thì Tòa án ghi nhận, không thỏa thuận thì tách thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu, không cần phải hủy toàn bộ án sơ thẩm, kéo dài thời gian.

- Đối với kháng cáo tại mục [3.4]: Bị đơn không xuất trình chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho nguyên đơn. “Nếu đến ngày 28/6/2016 mà bên bán không giao chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bên mua thì bên mua sẽ giao 70% số tiền chuyển nhượng cho bên bán ngay khi bên bán chính thức bàn giao đất theo hồ sơ trích đo địa chính và bên mua toàn quyền quản lý, sử dụng và canh tác... Đến ngày 28/6/2016, sau khi bên mua thanh toán 70% số tiền chuyển nhượng ... thì bên bán bồi thường gấp đôi cọc” (BL: 47). Dù cho bị đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho nguyên đơn thì nguyên đơn cũng phải giao 70% tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không giao tiền thì lỗi thuộc về nguyên đơn. Nhưng bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, khai thác.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm:

- Không buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000đ nguyên đơn giao cho bị đơn ngày 28/6/2016, đây là khoản tiền cọc gia hạn thêm thời gian cho “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/3/2016. Thấy rằng theo giấy thỏa thuận đề ngày 25/6/2016 (BL: 50) thì mặt sau giấy thỏa thuận này có viết thêm dòng chữ: “ Hôm nay ngày 29/6/2016 bên bán có nhận của bên mua 200.000.000đ để gia hạn hợp đồng đến thứ hai ngày 04/7/2016. Nếu bên mua không giao đủ tiền cho bên bán thì bên mua mất tiền cọc 200.000.000đ gia hạn”. Tại cấp sơ thẩm các bên đương sự thống nhất do phía bà N ghi nội dung này tại nhà ông S, bà C và đã thống nhất ký tên.

Nếu số tiền 200.000.000đ này được giao kết bằng một sự kiện pháp lý khác thì buộc phải đảm bảo đúng hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Ở trường hợp này, 200.000.000đ là số tiền cọc đặt tiếp theo trong “ Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/3/2016 nhằm mục đích gia hạn “ Hợp đồng đặt cọc” ban đầu đến ngày 04/7/2016. Cấp sơ thẩm cho rằng không đảm bảo hình thức là chưa phù hợp, gây thiệt thòi cho bị đơn nếu buộc bị đơn trả lại tiền này cho nguyên đơn, hơn nữa lại mâu thuẫn vì bị đơn không có lỗi trong trường hợp này.

Chính nguyên đơn là người có lỗi gây ra sự chậm trễ trả tiền cho bị đơn trong khi đó bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn khai thác, xây dựng trên phần đất đang tranh chấp (xây dựng hàng rào). Tuy nhiên, nguyên đơn đã xây dựng thêm các hạng mục khác là vượt quá phạm vi cho phép, điều này bị đơn chứng minh bằng các biên bản đã lập ở địa phương đối với việc xây dựng trái phép của nguyên đơn và đề nghị bà N ngừng ngay việc xây dựng (BL: 71)

Do vậy, kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bị mất cọc 700.000.000đ, cấp phúc thẩm chấp nhận thêm 200.000.000đ là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự yêu cầu chấm dứt “ Hợp đồng đặt cọc” được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn phải di dời tài sản ngay sau khi cấp phúc thẩm xét xử, không cho nguyên đơn lưu cư 03 tháng. Thấy rằng việc di dời toàn bộ tài sản của nguyên đơn trên đất tranh chấp hiện nay cũng phải có thời gian và nhân lực. Tuy nhiên, nếu kéo dài thời gian lưu cư cho nguyên đơn thì sẽ ảnh hưởng, thiệt thòi cho bị đơn vì nguyên đơn chưa trả xong tiền cho bị đơn mà được khai thác, sinh lợi trên đất này một thời gian khá dài. Do mâu thuẫn về quyền lợi nên bức xúc, gay gắt. Vì thế cấp sơ thẩm đã cân nhắc và tuyên án cho nguyên đơn lưu cư 03 tháng là phù hợp, nghĩ nên tạo điều kiện cho cả hai bên thi hành án được thuận lợi. Vì vậy kháng cáo này của bị đơn không chấp nhận được.

Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL: 152, 153), biên bản định giá tài sản (BL: 148 đến 151) chính bà Trần Thị N ký tên xác nhận ngày 20/10/2017. Từ đó mới có bản trích đo địa chính số: 47/TTKTTNMT ngày 10/11/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (BL: 155). Ông X đại diện bị đơn khiếu nại Hội đồng đo đạc, định giá tài sản không đếm và phân loại cây trồng... là không có cơ sở (Xem BL: 150 đã phân loại cây rõ ràng). Và lại, ông X nhận ủy quyền đại diện bà N ngày 14/7/2016 (BL: 159), và đến ngày 09/8/2016 ông từ chối ủy quyền đối với bà N (BL: 157). Đến ngày 27/8/2018 ông X mới nhận lại ủy quyền (BL: 161). Như vậy, ngày 20/10/2017 bà N ký vào biên bản thẩm định tài sản và định giá tài sản là phù hợp. Việc khiếu nại Hội đồng thẩm định và định giá không phân loại cây là không có căn cứ.

Về “Hợp đồng đặt cọc” các bên đương sự từ cấp sơ thẩm đã thống nhất chấm dứt hợp đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với tài sản trên đất: Theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/3/2016 nguyên đơn xây dựng hàng rào là phù hợp nên khi chấm dứt hợp đồng thì bị đơn phải trả lại giá trị 76.084.000đ theo kết quả định giá ngày 20/10/2017 nên được ghi nhận.

Riêng việc xây dựng nhà trên đất tranh chấp là trái phép, đã hai lần bị cơ quan chức năng lập biên bản ngưng thi công ngày 13/7/2016 và ngày 05/12/2017 (BL: 71). Xét về cơ cấu là nhà tiền chế, phía bị đơn không có nhu cầu sử dụng vì thế cần buộc bà N di dời để trả đất lại 6.036,1m² tại thửa 693 và một phần thửa 692 cho bị đơn là hợp lý.

Đối với cây trồng trên đất do bị đơn trồng, không có tranh chấp, bị đơn đồng ý nhận lại cây trên diện tích nêu trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với số hoa kiểng, nguyên đơn khai thác trong dịp tết, khi án sơ thẩm xét xử không còn và đương sự không đặt ra yêu cầu gì nên Tòa án không xem xét.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá:

Tổng chi phí 5.700.000đ (nguyên đơn tạm ứng trước 5.000.000đ). Do yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn được chấp nhận một phần.

Về án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch: Nguyên đơn yêu cầu chung 2.300.000.000đ nhưng chỉ được chấp nhận 76.084.000đ.

Bị đơn phản tố được chấp nhận: 900.000.000đ, nhưng phải chịu án phí 5% trên số tiền 76.084.000đ do trả giá trị hàng rào cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông S sinh năm 1944, bà C sinh năm 1949 thuộc người cao tuổi được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội phải được miễn án phí nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí: 11.902.000đ là không đúng cần phải sửa án sơ thẩm phần này.

Riêng phần nại ra của ông X về việc cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc, thẩm định tài sản đang tranh chấp ở các ngày 28/8/2017 và 19/10/2016 (BL: 156) mà do cấp sơ thẩm “lập hồ sơ không” thì được chứng minh như sau:

Ngày 28/8/2017 có biên bản không thể tiến hành định giá tài sản là do nguyên đơn vắng mặt có xác nhận của Hội đồng định giá và của cơ quan chức năng (BL: 145)

Ngày 19/10/2016 có biên bản định giá nhưng trong khi tiến hành đo đạc, định giá thì phát sinh tranh chấp giữa ông Châu Văn S với hộ giáp ranh là ông Trần Văn T và bà Bùi Kim H thì chính ông X yêu cầu giải quyết vụ tranh chấp này cho rõ ràng mới tiếp tục giải quyết “Hợp đồng đặt cọc” với ông S. Vì vậy, Hội đồng định giá thống nhất hoãn buổi đo đạc nêu trên (BL: 141, 142, 143, 144). Vì vậy, cấp sơ thẩm không có việc lập hồ sơ không như ông X trình bày.

Qua phân tích trên thấy rằng: Kháng cáo của nguyên đơn chưa có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận một phần.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là sửa án sơ thẩm về phần án phí, số tiền cọc 200.000.000đ phải bị mất do nguyên đơn có lỗi vi phạm hợp đồng là hoàn toàn có căn cứ nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với phần lưu cư của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy cần tạo điều kiện cho nguyên đơn chuẩn bị di dời nên không thể buộc nguyên đơn di dời ngay sau khi xét xử phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 358 Bộ luật dân sự;
- Khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35, Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011);
- Khoản 1 Điều 147, Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Bác kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Sửa án sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị N.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Châu Văn S và Lê Thị

C.

Cụ thể:

- Chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” đã ký kết ngày 28/3/2016 giữa nguyên đơn bà Trần Thị N với bị đơn ông Châu Văn S, bà Lê Thị C.

- Buộc ông Châu Văn S, bà Lê Thị C trả lại giá trị phần diện tích hàng rào do bà N xây dựng là: 76.084.000đ (bảy mươi sáu triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn đồng), sau khi trả giá trị hàng rào nêu trên, bị đơn được sở hữu toàn bộ hàng rào theo biên bản định giá ngày 20/10/2017.

- Buộc bà Trần Thị N phải mất số tiền đặt cọc tổng cộng là 900.000.000đ. Bị đơn ông Châu Văn S và bà Lê Thị C được hưởng số tiền 900.000.000đ này theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/3/2016 và thỏa thuận ngày 25/6/2016.

- Buộc bà Trần Thị N phải di dời toàn bộ nhà, vật kiến trúc và công trình phụ, kể cả các tài sản khác của bà N đi nơi khác để giao trả lại toàn bộ phần hàng rào do phía bà N xây dựng và phần diện tích đất 6.036,1m² thuộc thửa 693 và phần đất còn lại của thửa 692, thuộc tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00161 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 27/4/2010 cho ông Châu Văn S, bà Lê Thị C, trên đất có các loại cây trái theo biên bản định giá tài sản ngày 20/10/2017 (BL: 150).

- Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm phần lãi chậm trả trên số tiền và thời hạn chậm thi hành án, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong số tiền phải thi hành án.

- Thời gian được lưu cư của nguyên đơn trên phần đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trần Thị N được quyền lưu cư thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật để chuẩn bị di dời toàn bộ tài sản đi nơi khác, trả lại hàng rào và đất cho phía bị đơn như đã tuyên án nêu trên.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 47/TTKTTNMT ngày 10/11/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) (BL: 155)

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải nộp số tiền: 2.850.000đ. Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 5.000.000đ, nên phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 2.150.000đ và nộp tiếp tục 700.000đ tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền khi án có hiệu lực.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn phải nộp: 76.480.000đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí 78.000.000đ theo biên lai thu số 004520 ngày 09/8/2016, chuyển tạm ứng 78.000.000đ thành án phí, số tạm ứng án phí còn thừa 1.520.000đ nguyên đơn được nhận lại theo biên lai thu nêu trên.

+ Bị đơn được miễn án phí nên bị đơn được nhận lại 19.500.000đ theo biên lai thu số: 004791 ngày 23/02/2017.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, nên:

+ Bị đơn được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 005053 ngày 11/10/2018.

+ Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005051 ngày 09/10/2018.

Các đương sự nhận lại tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án. Án xử ngày 18/7/2019, tuyên án ngày 22/7/2019.

Trong 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND H. Phong Điền;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi cục THA H. Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Hùng