

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 375/2023/DS - PT

Ngày 04 – 12 – 2023

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 331/2023/TLPT- DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS - ST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 358/2023/QĐ- PT ngày 14 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông P Niê – sinh năm 1972 và bà Đ Mlô - sinh năm 1980.

Địa chỉ: Buôn W, xã EH, huyện KN, Đắk Lắk; cùng có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh A – Sinh năm 1973.

Địa chỉ: Quốc lộ 14, xã ĐK, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị T - sinh năm 1989.

Địa chỉ: Buôn HA, xã EH, huyện Krông Năng, Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn V – Sinh năm 1993.

Địa chỉ: TĐT, thị trấn KN, huyện KN, Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức B.

Địa chỉ: Buôn W, Thị trấn KN, huyện KN, Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông bà P Niê - Đ Mlô và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/4/2022 (Tại hợp đồng ghi ngày 04/3/2022 là do viết nhầm) ông P Niê và bà Đ Mlô đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T 01 lô đất diện tích 1.600m², có chiều ngang mặt đường là 40 mét, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6, đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 954114 ngày 04/5/1994, mang tên Hộ ông K Niê, nhưng đã đăng ký biến động sang tên bà Đ Mlô (Hiện đã được cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất số DĐ 659320 ngày 29/12/2022, mang tên bà Đ Mlô). Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ (Một tỉ hai trăm triệu đồng). Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông P và bà Đ có báo cho bà T biết việc tài sản đang bị thế chấp.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) đặt cọc cho bên chuyển nhượng (Bên A) số tiền 50.000.000đ, hai bên không thỏa thuận về thời hạn đặt cọc mà chỉ thỏa thuận về việc phạt cọc và bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên QSD đất, bên chuyển nhượng hỗ trợ 15.000.000đ tiền làm thủ tục. Sau khi ký hợp đồng bà T đã giao cho ông P và bà Đ 50.000.000đ tiền đặt cọc.

Ngày 05/4/2022, ông P và bà Đ tiếp tục nhận cọc với số tiền 200.000.000đ.

Tổng số tiền cọc mà ông P và bà Đ đã nhận 250.000.000đ.

Cũng trong ngày 05/4/2022 ông P và bà Đ đã thanh toán nợ tại Ngân hàng, rút Giấy chứng nhận QSD đất (Bìa đỏ) và ngày 07/4/2023 đã giao cho bà T để làm thủ tục tách thửa để sang tên QSD đất.

Tuy nhiên, sau khi nhận Giấy chứng nhận QSD đất cho đến nay bà T không chịu làm thủ tục chuyển nhượng nữa. Khi ông P và bà Đ đến nhà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không mua nữa thì phải chịu mất tiền cọc và trả lại Giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên bà T không chấp nhận thực hiện hợp đồng cũng

không trả lại Giấy chứng nhận QSD đất, mà bắt P và bà Đ trả lại 200.000.000đ thì mới trả lại Giấy chứng nhận QSD đất.

Kể từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay thì phần đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa bàn giao cho bà T, nhưng gia đình ông P và bà Đ cũng không sử dụng.

Do bà T không thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã cam kết, hiện nay ông P và bà Đ yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị T phải thực hiện các nội dung sau:

1. Yêu cầu bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện nội dung đã cam kết, tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục sang tên QSD đất và trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng.

2. Trường hợp bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà T phải mất số tiền đặt cọc 250.000.000đ.

3. Buộc bà T phải trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 659320, cấp ngày 29/12/2022 mang tên bà Đ Mlô.

Đối với yêu cầu buộc bà T phải bồi thường thiệt hại cây trồng là 110.000.000đ, bao gồm 28 cây sầu riêng thiệt hại 100.000.000đ và 100 cây cà phê thiệt hại 10.000.000đ: Hiện nay nguyên đơn rút yêu cầu này.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hồ Văn V trình bày:

Bà Phạm Thị T công nhận giữa bà T với ông P Niê và bà Đ Mlô đã xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại vị trí như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, nội dung trình bày như trên có nhiều chỗ không chính xác. Nội dung giao dịch cụ thể như sau:

Ngày 04/3/2022 (Không phải là ngày 03/4/2022 như phía nguyên đơn trình bày) bà T đã thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng ông P Niê và bà Đ Mlô diện tích đất 1.600m², có chiều ngang mặt đường và phía sau là 40 mét, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ (Một tỉ hai trăm triệu đồng).

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà T (Bên B) đặt cọc cho ông P và bà Đ (Bên A) số tiền 50.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 45 ngày. Bên A có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận QSD đất cho Bên B để làm thủ tục tách thửa sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Bên B có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa đất để ký kết hợp đồng và số tiền còn lại Bên B sẽ trả đủ khi hợp đồng được công chứng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp

đồng đặt cọc thì Bên A không cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 954114 ngày 04/5/1994 mà chỉ cho bà T xem bản phô tô, nhưng không có trang cập nhật thông tin thế chấp. Bà T không biết và ông P Niê và bà Đ Mlô cũng không báo cho bà T biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp. Bà T hỏi là đất có đủ điều kiện để thực hiện tách thửa, sang tên hay không thì phía nguyên đơn trả lời là đủ điều kiện, nên hai bên đã thống nhất việc ký hợp đồng đặt cọc, đồng thời xác định vị trí đất sẽ chuyển nhượng bằng mực đỏ vào bản phô tô Giấy chứng nhận QSD (Bản này phía nguyên đơn đã nộp cho Tòa án).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T yêu cầu giao Giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục tách thửa nhưng phía nguyên đơn không thực hiện. Đến đầu tháng 4/2022, thì bà T mới được biết là Giấy chứng nhận QSD đất đang được ông P và bà Đ thế chấp để vay số tiền 150.000.000đ tại Ngân hàng, nhưng không rõ là Ngân hàng nào. Khi biết đất đang thế chấp, để đảm bảo việc ký hợp đồng, bà T đồng ý cho ông P và bà Đ vay 200.000.000đ để đi trả Ngân hàng, số tiền này có thể được trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng đất, nếu 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng (Tại đơn phản tố bà T trình bày số tiền này là tiền trả trước là không chính xác). Ngày 05/4/2022 ông P và bà Đ đến nhà bà T nhận 200.000.000đ để đi trả Ngân hàng,

Ngày 07/4/2022 ông P và bà Đ giao Giấy chứng nhận QSD đất cho bà T, bà T đã nhờ anh Nguyễn Đức B làm thủ tục tách thửa, anh T báo lại là Giấy chứng nhận QSD đất trên thuộc trường hợp phải làm thủ tục cấp lại rồi mới tách thửa được, nên thời hạn thực hiện việc tách thửa sẽ kéo dài. Chi phí dịch vụ làm thủ tục là 50.000.000đ. Bà T đã đưa trước cho anh T 30.000.000đ. Đến cuối năm 2022 thì anh T mới báo cho bà T đến lấy kết quả. Theo ông B thông báo do GCN QSD đất của ông P là giấy cũ, nên thủ tục làm lại phức tạp, phải điều chỉnh lại diện tích cấp quyền sử dụng đất, dẫn tới kéo dài. Mặt khác, tại vị trí đất đất mà hai bên thỏa thuận đặt cọc Ủy ban nhân dân huyện đã thu hồi một phần diện tích, nên không còn hiện trạng và diện tích ban đầu. Do đã quá thời hạn đặt cọc và diện tích đất thay đổi, nên bà T không đến lấy.

Bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Tại thời điểm đặt cọc phía nhận cọc không thông báo cho bà T biết việc tài sản đặt cọc đang bị thế chấp. Mặt khác, do phía nguyên đơn chậm giao Giấy chứng nhận QSD đất nên việc thực hiện tách thửa để sang tên QSD đất không đúng thời hạn quy định, vị trí đất bà T đặt cọc đã thay đổi giảm về diện tích và hình dạng. Các lý do trên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà T đã có đơn

yêu cầu phản tố, cụ thể hiện nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/3/2022 giữa bà T với ông P và bà Đ là vô hiệu; Yêu cầu ông P và bà Đ trả lại cho bà T 50.000.000đ tiền đặt cọc và 200.000.000đ tiền vay. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại bị đơn không chấp nhận, vì hai bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc, bà T chưa nhận đất.

Đối Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 659320, cấp ngày 29/12/2022 mang tên bà Đ Mlô: Hiện đang do ông Nguyễn Đức B giữ. Bà T sẽ có trách nhiệm thỏa thuận với ông B để lấy Giấy chứng nhận QSD đất trả lại cho phía nguyên đơn. Về tiền chi phí làm Giấy chứng nhận QSD đất mà bà T đã trả cho ông B thì bà chưa yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức B trình bày:

Tháng 4/2022 bà Phạm Thị T có đến nhờ ông làm thủ tục tách thửa đất đối với 1 phần diện tích của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6, đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 954114 ngày 04/5/1994, mang tên Hộ ông K Niê. Ông đồng ý nhận làm thủ tục với giá dịch vụ là 50.000.000đ, đưa trước 30.000.000đ. Bà T đã giao cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và 30.000.000đ, số tiền 20.000.000đ còn lại sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên được cấp dựa trên diện tích đo đạc của bản đồ cũ, có sự chênh lệch diện tích, hiện trạng so với thực tế và không thể hiện diện tích đất ở trong tổng diện tích được cấp, phải tiến hành làm các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất thì mới làm được thủ tục tách thửa, dẫn đến thời gian xử lý hồ sơ kéo dài, nên đến ngày 29/12/2022 Ủy ban nhân dân huyện KN mới cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 659320 ngày 29/12/2022 mang tên bà Đ Mlô đối với thửa đất nói trên. Hiện nay Giấy chứng nhận QSD đất ông đang giữ, ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà T. Đối với khoản tiền dịch vụ thì giữa bà T với ông sẽ tự thỏa thuận với nhau. Trường hợp giữa ông với bà T không thỏa thuận được thì ông sẽ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS - ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; các Điều 328, 410, 466 của Bộ luật Dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Buộc bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông P Niê và bà Đ Mlô Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 659320, do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp ngày 29/12/2022, mang tên bà Đ Mlô.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc và tiền vay:

Buộc ông P Niê và bà Đ Mlô trả lại cho bà Phạm Thị T 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền vay.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Phạm Thị T bồi thường 110.000.000đ tiền thiệt hại về cây trồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/9/2023 và ngày 07/10/2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh A có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện nội dung đã cam kết, tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng. Trường hợp bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà T phải mất số tiền đặt cọc 250.000.000đ và phải trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 659320, cấp ngày 29/12/2022 mang tên bà Đ Mlô.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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;

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của trong hạn luật định. Người kháng cáo được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về ngày ký hợp đồng đặt cọc:

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng (BL 42), ông M Niê trình bày: “Về thời gian các ký kết hợp đồng đặt cọc thì tôi không nhớ, nhưng tôi nhớ là ngày đặt cọc có ghi trong hợp đồng”. Tại hợp đồng đặt cọc do phía nguyên đơn cung cấp (BL 09) thể hiện ngày đặt cọc là ngày 04/3/2022. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định ngày các bên lập hợp đồng đặt cọc là ngày 04/3/2022, không phải là ngày 03/4/2022 như nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày.

[2.2]. Về thời hạn đặt cọc:

Tài liệu do nguyên đơn cung cấp không thể hiện về thời hạn đặt cọc. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai (BL 69), biên bản đối chất (BL 100), nguyên đơn ông P và bà Đ đều xác định thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

[2.3]. Về số tiền đặt cọc:

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Ngày 5/4/2022 lấy thêm 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng chẵn) để đi rút bìa”. Xét thấy, thời điểm đặt cọc và thời điểm nhận số tiền 200.000.000 đồng là hai thời điểm khác nhau. Nguyên

đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng số tiền 200.000.000 đồng nói trên là do bà T đặt cọc thêm, tuy nhiên không được phía bà T thừa nhận, phía nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền vay là 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4]. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Bị đơn bà Phạm Thị T cho rằng tại thời điểm đặt cọc, GCNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Xét thấy, theo quy định tại mục 13, phần III của Công văn số 196/TANDPC - TC ngày 03/10/2023 của Toà án nhân dân tối cao thì cần xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm hợp đồng giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Việc các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn là do GCNQSD đất số A 954114 ngày 04/5/1994, mang tên Hộ ông K Niê (đã đăng ký biến động sang tên bà Đ Mlô) chưa đảm bảo điều kiện tách thửa dẫn đến thời gian xử lý hồ sơ kéo dài, nên đến ngày 29/12/2022 Ủy ban nhân dân huyện KN mới cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 659320 ngày 29/12/2022 mang tên bà Đ Mlô. Mặt khác, trong thời gian thực hiện việc cấp đổi GCNQSD đất, ngày 03/10/2022, UBND huyện KN đã ban hành Quyết định 2598/QĐ – UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất của bà Đ Mlô. Đây là trở ngại khách quan, do đó việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị T buộc nguyên đơn ông P Niê và bà Đ Mlô phải trả cho bà T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền vay là phù hợp với nội dung án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Vì vậy, kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông P Niê và bà H Diễm Mlô phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông P và bà Đ là thành viên thuộc hộ nghèo, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông P Niê và bà H Đấm Mlô là ông Nguyễn Thanh A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS - ST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2. 1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Phạm Thị T trả lại phải trả lại cho ông P Niê và bà Đ Mlô Giấy chứng nhận QSD đất số DD 659320, do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp ngày 29/12/2022, mang tên bà Đ Mlô.

[2.2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị T:

Buộc ông P Niê và bà Đ Mlô trả lại cho bà Phạm Thị T 50.000.000đ tiền đặt cọc và 200.000.000đ tiền vay. Tổng cộng là 250.000.000 đồng(Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3]. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Phạm Thị T bồi thường 110.000.000đ tiền thiệt hại về cây trồng.

[3]. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông P Niê và bà Đ Mlô.

Bà Phạm Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 6.250.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2022/0002162 ngày 14/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN tỉnh Đắk Lắk. Bà Phạm Thị T được nhận lại 5.950.000đ (Năm triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS H. KN;
- Đảng Cộng TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Văn Công Dân