

Bản án số: 135/2021/DSPT

Ngày 22 – 9 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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 Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Trương Công B và bà Lưu Thị Thu Hương.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 106/2021/TLPT- DS ngày 02 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS - ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2021/QĐ - PT ngày 23 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị C (có mặt) và ông Trần Xuân V (đã chết); địa chỉ: đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc;

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị C: Ông Đặng Anh T; địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đoàn Thị C: Luật sư Hồ Ngọc H – Văn phòng Luật sư Hồ Ngọc H, đoàn Luật sư tỉnh Đắc Lắc; có mặt;

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Xuân V gồm: Bà Đoàn Thị C, ông Trần Thanh B, ông Trần Xuân S; cùng địa chỉ: đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (bà C có mặt, ông B và ông S cùng vắng mặt).

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ; địa chỉ đường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; cùng vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân P; địa chỉ: đường C, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lưu Thị P1; địa chỉ: đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Bà Nguyễn Thị Lệ T; địa chỉ: 42 Lê Văn Lưu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

3. Văn phòng Công chứng Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N;

Địa chỉ: đường L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng vắng mặt tại phiên tòa).

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị C.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Anh T trình bày:

Vợ chồng ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị C có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 365, tờ bản đồ số 12, có diện tích 2043,6m², địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 148771 được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 cho ông Hà Ngọc D- bà Phạm Thị Đ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.140.000.000 đồng, vào ngày 23/3/2018 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ có đặt cọc cho ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị C là 400.000.000 đồng với thời hạn 4 tháng sẽ hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng thì ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Thủ tục giấy tờ và tách thửa cho bên nhận chuyển nhượng đảm nhiệm. Nhưng quá 4 tháng theo thỏa thuận ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị C có liên hệ thì ông Hà Ngọc D- bà Phạm Thị Đ nói là chưa tách thửa đất được. Sau đó nhiều lần ông V và bà C có yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và giao số tiền còn lại

nhưng ông D, bà Đ nói là chưa có tiền và kéo dài cho đến ngày 30/7/2018 ông D, bà Đ đề nghị với ông V, bà C sẽ san ủi mở đường. Ông V, bà C đã đồng ý với điều kiện giao cho ông bà 2/3 số tiền chuyển nhượng. Sau đó ông V, bà C phát hiện ông D, bà Đ cho xe xuống san ủi làm đường nhưng không giao tiền theo thỏa thuận nên ông V, bà C không đồng ý việc san ủi làm đường và có đến ngăn cản nhưng ông bà vẫn cố tính làm đường mà không giao tiền. Cho đến nay đã hơn 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông D, bà Đ vẫn không thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên. Ông D, bà Đ mới chỉ đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng đã tự ý làm đường bê tông trên diện tích đất trên và ông D, bà Đ tự ý phân lô để bán cho người khác là vi phạm. Hiện nay UBND xã E yêu cầu ông V và bà C tháo dỡ con đường bê tông mà ông D, bà Đ tự ý làm trên đất nông nghiệp. Khi ủi đất làm đường ông D và bà Đ làm hư hỏng một số tài sản của vợ chồng ông V, bà C trên lô đất như sau: 01 giếng khoan sâu 80m, 01 hồ chứa nước 20m, 2 cây măng cầu trồng năm 1986, 2 cây me thái, 1 cây Sambuche, 20 m² trồng cây tam thất cho thu hoạch hàng năm.

Vì vậy, ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị chính làm đơn khởi kiện ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được lập ngày 23/3/2018 giữa ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C với vợ chồng ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ, giải quyết hậu quả hủy hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 400.000.000 đồng đã nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông V và bà C. Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng đã rút yêu cầu nên không đề nghị giải quyết. Và buộc ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ bồi thường thiệt hại về tài sản bị phá bỏ số tiền 90.421.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Xuân P trình bày:

Ngày 23/3/2018 vợ chồng ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ cùng với vợ chồng ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị C tiến hành làm thủ tục đặt cọc nhằm sang nhượng một phần trong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 2043,6m² với tổng số tiền sang nhượng là 1.140.000.000 đồng. Đặt cọc trước 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 04 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng. Trong thời gian hai bên tiến hành làm thủ tục sang nhượng, gặp một số vấn đề trong việc tách thửa. Hai bên tiến hành thỏa thuận ngày 30/7/2018 ông bà Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C đã đồng ý cho vợ chồng ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ tiến hành giải phóng mặt bằng làm thủ tục hiến đường để thuận lợi cho việc tách thửa. trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Chính và bà vụ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc không giao cho ông D và bà Đ để thực hiện tách thửa mà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận ngày

4/3/2019. Đến ngày 14/3/2019, bà Đoàn Thị C mới ký hợp đồng dịch vụ để đo đạc tách thửa đất, đến ngày 27/5/2019 thì mới có kết quả tách thửa đất. Sau khi có kết quả tách thửa thì ngày 11/6/2019 ông V và bà C đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết trong hợp đồng đặt cọc và làm đơn khởi kiện cho rằng ông D và bà Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Ngày 30/7/2020 ông bà D, Đ có đơn kiện phản tố yêu cầu ông V, và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết ngày 23/3/2018 theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Đại diện theo ủy quyền của văn phòng công chứng Đỗ Xuân B trình bày:

Ngày 23/03/2018 Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ, cùng trú tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với vợ chồng ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C cùng trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận, vợ chồng ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ đặt cọc cho vợ chồng ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C số tiền 400.000.000 đồng (Bằng chữ: *Bốn trăm triệu đồng*) với thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày 23/03/2018. Việc đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với một phần của thửa đất số 365; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CG 148771**, số vào sổ: **CS-9763** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị C ngày 15/09/2017. Bên đặt cọc là ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm tiến hành thủ tục tách thửa để tách ra phần thửa đất mà vợ chồng ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C cam kết chuyển nhượng cho ông D, bà Đ trước khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C có trách nhiệm giao các giấy tờ liên quan cho ông D, bà Đ để ông D, bà Đ thực hiện việc tách thửa. Sau khi kiểm tra, Văn phòng công chứng Đ xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng đặt cọc với những điều khoản, trách nhiệm cụ thể, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những căn cứ nêu trên Văn phòng công chứng Đ đã công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ với vợ chồng ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C (Hợp đồng đặt cọc có số công chứng 001327, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2018). Việc thực hiện Công chứng hợp đồng đặt cọc nêu trên của Văn phòng công chứng Đ là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công

chứng. Việc thực hiện thỏa thuận của các bên tại hợp đồng đặt cọc là trách nhiệm của các bên tham gia giao kết, nên việc các bên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên không liên quan đến Văn phòng công chứng.

Vì vậy, Tôi đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tiếp theo của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

2/ Bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày:

Ngày 12/11/2018 tôi có đặt cọc cho bà Phạm Thị Đ số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 166m² đất nằm một phần trong thửa đất số 365; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã E, thành phố B, tuy nhiên chúng tôi không thực hiện được việc chuyển nhượng vì lý do việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà C, ông V chưa xong. Ngày 25/9/2019, giữa tôi và bà Phạm Thị Đ có thỏa thuận với nhau sẽ bồi thường cho tôi số tiền 100.000.000 đồng trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền bồi thường và hiện nay bà Đ đã trả cho tôi được 60.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 10.000.000 đồng tiền bồi thường). Bà Điệp vẫn còn nợ tôi 40.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại, mặc dù tôi đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà Đ và ông D vẫn chưa trả lại cho tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị Đ và ông Hà Ngọc D phải trả lại cho tôi 40.000.000 đồng tiền thiệt hại.

3/ Bà Lưu Thị P1 trình bày:

Ngày 10/12/2018 tôi có đặt cọc cho bà Phạm Thị Đ số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 125m² đất nằm một phần trong thửa đất số 365; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã E, thành phố B, tuy nhiên chúng tôi không thực hiện được việc chuyển nhượng vì lý do việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà C, ông V chưa xong. Ngày 25/9/2019, giữa tôi và bà Phạm Thị Đ có thỏa thuận với nhau sẽ bồi thường cho tôi số tiền 100.000.000 đồng trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền bồi thường và hiện nay bà Đ đã trả cho tôi được 60.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 10.000.000 đồng tiền bồi thường). Bà Điệp vẫn còn nợ tôi 40.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại, mặc dù tôi đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà Đ và ông D vẫn chưa trả lại cho tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị Đ và ông Hà Ngọc D phải trả lại cho tôi 40.000.000 đồng tiền thiệt hại.

4/ Ông Trần Thanh B và ông Trần Xuân S trình bày:

Chúng tôi là con ruột của ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị C là nguyên đơn trong vụ kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bố tôi qua đời, chúng tôi là người liên quan có ý kiến như sau: Việc giao dịch đặt cọc mua bán đất là do bố mẹ chúng tôi thực hiện, chúng tôi không liên quan gì đến,

đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong các buổi làm việc tại Tòa án nhân dân các cấp khi kết thúc vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS - ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 401; Điều 423; Điều 427; Điều 328; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị C.

Hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018 giữa ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ và ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Đoàn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ khoản tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 800.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị C về việc xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 400.000.000 đồng đã nhận cọc thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà Đoàn Thị C.

Ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm giao lại diện tích đất 1931m² nằm một phần trong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp đường hẻm dài 21,4m

Phía Nam giáp đường đất ông V dài 25m

Phía đông giáp đường đất bà H dài 80m

Phía Tây giáp đường tự mở dài 80m

Trên đất có 1 con đường bê tông có diện tích 357 m²

Bà Đoàn Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông Hà Ngọc D và Phạm Thị Đ số tiền 102.187.680 đồng (trị giá con đường bê tông)

Ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị C tài sản bị phá khi mở đường bê tông như sau: 01 giếng khoan trị giá 31.000.000 đồng; 1 bể nước 18m³ trị giá 54.421.000 đồng; 2 cây măng cầu 1.769.800 đồng; 02 cây me thái 2.190.200 đồng, 1 cây saboche 771.100 đồng; 20

cây tam thất 296.000 đồng, tổng cộng 90.421.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng của bà Đoàn Thị C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bác yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1931m² nằm một phần trong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại phường xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tách việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị Đ và Nguyễn Thị Lệ T ngày 11/12/2018 và hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị Đ và Lưu Thị P1 ngày 10/12/2018 các bên lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần nằm trong thửa đất số đất 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2043,6m², địa chỉ thửa đất tại xã Ea Kao thành một vụ kiện dân sự khác khi đương sự có đơn yêu cầu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số 03/QĐ/KNPT – DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS – ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không chính xác, khách quan, vi phạm quy định tại điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 20/5/2021, nguyên đơn bà Đoàn Thị C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Phía nguyên đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc Tòa án giải quyết xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc là vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố của bị đơn, vi phạm tố tụng. Vì vậy, đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết lại vụ án khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Đoàn Thị C trình bày: Bà Chính chỉ có nghĩa vụ hợp tác với ông D, bà Đ trong việc thực hiện thủ

tục tách thửa, còn ông D, bà Đ là người có trách nhiệm thực hiện các thủ tục này. Tuy nhiên, quá thời hạn 04 tháng, ông D, bà Đ không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa các bên và tự ý phân lô, tách thửa để chuyển nhượng cho nhiều người khác với mục đích hưởng tiền chênh lệch. Do đó, việc cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn có lỗi trong việc hủy hợp đồng đặt cọc là không đúng. Phía bị đơn ông D, bà Đ chỉ khởi kiện phản tố đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu phạt cọc hay bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng đặt cọc nhưng tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết buộc bà C phải trả cho ông D, bà Đ 800.000.000 đồng tiền phạt cọc là vượt quá phạm vi khởi kiện. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các 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 và qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng, tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm từ đề nghị sửa bản án sơ thẩm sang đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị C, chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS – ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đồng nguyên đơn ông Trần Xuân V chết. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Xuân V gồm những ai mà chỉ căn cứ vào đơn kiến nghị đề ngày 20/01/2021 và Văn bản nêu ý kiến đề ngày 01/02/2021 của ông Trần Thanh B và ông Trần Xuân S để xác định những người này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và để họ từ chối tham gia tố tụng, không tiến hành làm việc, lấy lời khai với

những người này đồng ý kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Xuân V hay không là xác định sai tư cách đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bởi lẽ, trong vụ án này, ông B và ông S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, ngày 20/01/2021, ông B và ông S đã có đơn kiến nghị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng trong các phiên tòa ngày 21/01/2021, phiên tòa ngày 19/02/2021 không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người này vào tham gia tố tụng. Các Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2021/QĐST – DS ngày 21/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 29a/2021/QĐST – DS ngày 19/02/2021; Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử ngày 11/3/2021 đều không được tổng đạt cho ông B và ông S là vi phạm thủ tục tố tụng.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm nhận định: “Tại phiên tòa bà C trình bày sau khi ông V chết gia đình đã làm thủ tục chia thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất 365, tờ bản đồ số 12, có diện tích 2667,6m² đã được chia thừa kế cho bà Đoàn Thị C” nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc một mình bà C có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn. Tuy nhiên, trong Biên bản phiên tòa ngày 05/5/2021 (BL 263 – BL 269) không có nội dung nào bà C trình bày như trên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 615 BLDS năm 2015 thì những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ông V chết có để lại di chúc hợp pháp hay có thỏa thuận nào khác về việc thực hiện nghĩa vụ hay không? Di sản do ông V để lại gồm những gì? Hiện nay di sản đang do ai quản lý? Di sản đã được phân chia chưa để xác định trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của những người thừa kế mà buộc một mình bà Đoàn Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc và phạt cọc cho bị đơn là thiếu sót.

[2.2]. Đối với các tài sản trên đất: Ngày 02/10/2020, nguyên đơn ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị C có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị vợ chồng ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ phải bồi thường thiệt hại do việc tự ý mở đường với những tài sản trên đất gồm: 01 giếng khoan đường kính (114cmx80cm), 01 bể chứa nước được xây bằng gạch diện tích 25m³ (dài 4,5m, ngang 3,5m, sâu 1,6m), 02 cây măng cầu tây, 01 cây sambuche đề trồng năm 1986 đang thu hoạch, 02 cây me thái trồng năm 2015, 20m² trồng cây tam thất đang thu hoạch hằng năm. Tuy nhiên, phía bị đơn không đồng ý với những tài sản này. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột chỉ thể hiện: có nền gạch xây của bể chứa nước và ụ nắp giếng khoan, không thể hiện

đường kính, kích thước của các tài sản này. Như vậy, ngoài lời khai của những người làm chứng, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho thiệt hại trong quá trình làm đường. Tuy nhiên, Hội đồng định giá vẫn tiến hành định giá theo lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng đối với những tài sản không còn trên đất và HĐXX căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 14/7/2020 để buộc phía bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 90.421.000 đồng là đánh giá chứng cứ thiếu khách quan.

[2.3]. Đối với con đường bê tông do ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ làm, tại biên bản xác minh ngày 21/8/2020, đại diện UBND xã E xác định: con đường này không được nhà nước công nhận, đề nghị khôi phục, hoàn trả lại tình trạng ban đầu. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại xác định hiện nay con đường nằm trong phần đất của ông V, bà C và có các hộ gia đình đang sử dụng đi lại để buộc bà C phải thanh toán cho ông D bà Đ giá trị con đường là vi phạm quy định tại Điều 108 BLTTDS.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên, HĐXX xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì sẽ làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị C và chấp nhận việc thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS - ST của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, giao hồ sơ cho TAND thành phố Buôn Ma Thuột để giải quyết, xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

[4]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Chính đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị C.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ/KNPT – DS ngày 19/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và

chấp nhận thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS - ST ngày 05/05/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà C đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đảng Cộng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung