

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 56/2021/DS-PT
Ngày: 09-4-2021
V/v Tranh chấp 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 toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn, ông Trần Anh Tuấn.

- *Thư ký phiên toà:* Ông Đỗ Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2020/TLPT-DS, ngày 20/11/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 15-16/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Hải T và bị đơn ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐ-PT, ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H; cùng địa chỉ: Số 01 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019): Bà Vũ Thị Hải T; địa chỉ: Số 02 N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N; cùng địa chỉ: Số 03 P, Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Niê Lê Minh T; địa chỉ: Số 03 P, Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2. Ngân hàng TMCP A; trụ sở: Số 05 K, phường 2, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền Quyết định số 4908/TCQĐ-PC.12 ngày 13/9/2012 và Quyết định bổ nhiệm số 3862/TCQĐ-QTNL.18 ngày 26/10/2018): Ông Trần Bá T- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch B.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền số 04/UQKK-BUH ngày 12/10/2020): Ông Bùi Đức T - Chức vụ: Nhân viên tín dụng; địa chỉ: Số 06 H, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị Hải T và ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N.

Ngày 09/4/2021 bà Vũ Thị Hải T có đơn xin rút đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Hải T trình bày:***

Ngày 16/4/2019, vợ chồng ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N, vợ chồng ông M, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y L Niê, bà N một lô đất tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk diện tích 614.0m², thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, được Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 ngày 16/8/2016 mang tên ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N và các hợp đồng trên được công chứng tại Phòng công chứng số x tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, vợ chồng ông M, bà H đã đặt cọc trước 90.000.000 đồng, số tiền còn lại vợ chồng ông M, bà H sẽ giao đủ sau khi vợ chồng ông Y L Niê, bà N hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng ông M, bà H, thời hạn thực hiện 02 tháng từ khi ký hợp đồng. Hai bên cũng thỏa thuận sau khi ký các hợp đồng vợ chồng ông Y L Niê, bà N sẽ bàn giao thửa đất trên cho vợ chồng ông M, bà H. Đến nay đã hơn 06 tháng vợ chồng ông Y L Niê, bà N không làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng ông M, bà H và cũng không bàn giao đất.

Nay vợ chồng ông M, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y L Niê, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng ông M, bà H đồng thời bàn giao đất. Vợ chồng ông M, bà H sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 210.000.000 đồng sau khi vợ chồng ông Y L Niê, bà N thực hiện xong thủ tục sang tên và bàn giao đất. Trường hợp Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi yêu cầu ông Y L Niê, bà N phải trả lại cho ông M, bà H tiền đặt cọc 90.000.000đồng và phạt cọc gấp đôi 90.000.000đồng, tổng cộng 180.000.000đồng.

- Bị đơn bà Lê Thị Minh N trình bày: Vợ chồng tôi quen biết với vợ chồng ông M, bà H thông qua bà T, ngày 16/4/2019 vợ chồng tôi ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H (nhưng thực tế khi ký hợp đồng chỉ có ông M, không có bà H), ký kết hợp đồng và công chứng tại Phòng công chứng số x, vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà H một lô đất tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk diện tích 614.0m², thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, được Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 ngày 16/8/2016 mang tên ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, vợ chồng ông M, bà H đã đặt cọc trước 90.000.000 đồng, số tiền còn lại 210.000.000 đồng vợ chồng ông M, bà H sẽ giao đủ sau khi vợ chồng tôi hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng ông M, bà H, thời hạn thực hiện 02 tháng từ khi ký hợp đồng. Nhưng sau khi ký hợp đồng vợ chồng tôi không liên lạc được với vợ chồng ông M, bà H nên cho đến nay không thể làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà H được.

Nay vợ chồng ông M, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng ông M, bà H và đồng thời bàn giao đất. Vợ chồng ông M, bà H sẽ có trách nhiệm thanh toán 210.000.000 đồng sau khi vợ chồng tôi thực hiện xong thủ tục sang tên và bàn giao đất, vợ chồng tôi không chấp nhận, vợ chồng tôi có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông M, bà H số tiền cọc 90.000.000 đồng đã nhận. Lý do vợ chồng tôi không chấp nhận vì đã quá thời hạn 02 tháng vợ chồng tôi không liên lạc được với vợ chồng ông M, bà H nên vợ chồng tôi đã bán diện tích đất khác để trả nợ, hiện nay không có nhu cầu bán nữa.

* **Bị đơn ông Y L Niê trình bày:** Ông Y L Niê thống nhất theo ý kiến của bà N không trình bày gì thêm.

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

- **Chị Niê Lê Minh T trình bày:**

Khoảng tháng 11/2019 bố, mẹ tôi là ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N làm hợp đồng tặng cho tôi quyền sử dụng đất đối với lô đất tọa lạc tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk cụ thể diện tích đất 614,0m², thửa đất số 324 tờ bản đồ số 5, đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 do Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/8//2016 mang tên ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N, hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng P ở xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó tôi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh B để làm thủ tục sang tên nhưng không được với lý do là đất nông nghiệp không được tặng cho, sau đó bố, mẹ tôi phải làm lại hồ sơ để chuyển đổi mục đích sử dụng 100m² đất thổ cư, cho đến ngày 20/02/2020 bố, mẹ tôi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 100m² đất thổ cư. Sau khi bố, mẹ tôi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm thủ tục tặng cho tôi và ngày 26/5/2020 tôi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận.

Sau khi tôi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong tháng 8 năm 2020 tôi đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch B vay số tiền 110.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Việc chuyển nhượng đất đai giữa bố, mẹ tôi và ông M, bà H về diện tích đất đã tặng cho tôi, tôi có biết, nhưng do ông M, bà H không thực hiện như thỏa thuận, nên tôi đã nhận tài sản tặng cho của bố, mẹ tôi. Nay ông M, bà H khởi kiện bố, mẹ tôi về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Đại diện Ngân hàng TMCP A, ông Bùi Đức T trình bày:**

Ngày 27/7/2020, chị Niê Lê Minh T có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch B để vay số tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên chị Niê Lê Minh T đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 do Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/8/2016, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 58230720, ngày 23/7/2020. Hiện nay về số nợ chưa đến hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu gì. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì Ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 15-16/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 143; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ các Điều 131; 500; 501 và 502 của Bộ Luật dân sự.
- Căn cứ 167; 169 và điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai.
- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 16/4/2019 giữa vợ chồng ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H với vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N với lô đất có diện tích 614.0m², toạ tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, được Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 ngày 16/8/2016 mang tên ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N, được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 553m², vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 52,8m, Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 22,8m; Phía Nam giáp đường đi 2m, giáp đất ông Tiến 20m; Phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 22m.

- **Về hậu quả của việc huỷ hợp đồng:** Do sau khi ký hợp đồng giữa hai bên vợ chồng ông Y L Niê, bà N và vợ chồng ông M, bà H không có việc bàn giao thửa đất trên thực tế, nên ông M, bà H không phải giao trả cho vợ chồng ông Y L Niê, bà N đối với thửa đất đã chuyển nhượng trên.

- Buộc vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N trả cho ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/10/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Hải T có làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 27/10/2020, bị đơn ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N có làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Hải T có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời xin rút đơn kháng cáo, bị đơn ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên cần được thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đảm bảo quy định pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin rút kháng cáo nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên đề nghị HĐXX không chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đồng thời xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Do đó, HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là bà Vũ Thị Hải T.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy: Ngày 16/4/2019, vợ chồng ông Y L Niê, bà N và vợ chồng ông M, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Y L Niê, bà N chuyển nhượng cho ông M, bà H diện tích 614.0m², đất tọa lạc tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 ngày 16/8/2016 cho ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N, giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày các bên lập hợp đồng đặt cọc. Cụ thể: Ông M, giao cho ông Y L Niê, bà N 90.000.000 đồng, còn lại 210.000.000 đồng ông M, cam kết giao đủ cho vợ chồng Y L Niê, bà N sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên thửa đất trên cho vợ chồng ông M, bà H, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 tháng từ khi ký hợp đồng. Xét hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc được các bên lập thành văn bản, bị đơn thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng là của bị đơn, được Văn phòng công chứng chứng thực. Do đó, nội dung và hình thức của các hợp đồng tuân thủ đúng quy định tại Điều 116; 117; 118; 119; khoản 3 Điều 292; Điều 328; Điều 500; 502 của BLDS và Điều 167 của Luật đất đai.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn tất thủ tục sang tên, HĐXX thấy:

Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi “*Bên A (Bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (Bên nhận chuyển nhượng) vào thời điểm*

ngay sau khi hợp đồng được ký kết; bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”.

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ghi “Thời hạn đặt cọc hai tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết”

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ghi “Nếu có gì phát sinh thêm sau khi tách thửa, thì bên A (Bên đặt cọc) vẫn sẽ mua theo như giá đã thỏa thuận; Nếu vì bất kỳ lý do gì mà bên A từ chối không mua tài sản nói trên thì bên A mất số tiền đã đặt cọc, ngược lại bên B (Bên nhận cọc) từ chối bán tài sản như đã thỏa thuận thì bên B phải trả gấp đôi số tiền đã nhận cọc cho bên A.”

Mặc dù, ngày 16/4/2019 vợ chồng ông Y L Niê, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà H đồng thời ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận hai tháng nhưng vợ chồng ông Y L Niê, bà N không thực hiện cam kết, không bàn giao thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông M, bà H là vi phạm Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng và Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc. Đến tháng 11/2019, vợ chồng ông Y L Niê, bà N tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho con gái là Niê Lê Minh T, ngày 26/5/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận nội dung thay đổi cơ sở cho bà Niê Lê Minh T, ngày 27/7/2020 bà T ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần A, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng, ngày 23/7/2020, bà T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần A. Xét đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích 614.0m², thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện không còn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Y L Niê, bà N nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện do đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất không còn nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà cần phải hủy bỏ hợp đồng là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 422 và Điều 425 của BLDS. Bản án sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng là có căn cứ.

[2.2]. Xét lỗi dẫn đến hủy bỏ hợp đồng, thấy rằng: Do vợ chồng ông Y L Niê, bà N không thực hiện đúng cam kết mà các bên thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng. Cụ thể, ngay sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông Y L Niê, bà N không bàn giao thửa đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trong thời hạn 2 tháng, đồng thời tặng cho quyền sử dụng đất cho người thứ 3 dẫn đến đối tượng của hợp đồng không còn. Do đó, cần xác định hủy hợp đồng do lỗi vợ chồng ông Y L Niê, bà N.

[2.3]. Xét hậu quả của việc hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại (phạt hợp đồng). Thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng (đây là yêu cầu rộng lớn) dẫn đến quá trình tố tụng, thời điểm trước phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng và bồi thường (phạt vi phạm). Đáng lẽ, cấp sơ thẩm phải giải thích bằng văn bản cho nguyên đơn trong trường hợp phải hủy bỏ hợp đồng nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng và bồi thường thiệt hại hay không (đây là yêu cầu nhỏ hơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng), là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Y L Niê, bà N phải trả lại

số tiền 90.000.000đ đã nhận đặt cọc, đây là yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy bỏ hợp đồng, đồng thời yêu cầu phạt cọc 90.000.000đ, đây là yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy, vợ chồng ông Y L Niê, bà N chưa bàn giao thửa đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn không phải trả lại. Tuy nhiên, vợ chồng ông Y L Niê, bà N đã nhận của nguyên đơn 90.000.000đ đặt cọc nên cần buộc vợ chồng ông Y L Niê, bà N phải trả cho nguyên đơn 90.000.000đ nhận đặt cọc là có căn cứ phù hợp với Điều 3 của hợp đồng đặt cọc; khoản 2 Điều 427 của BLDS. Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại phạt cọc 90.000.000đ của nguyên đơn, thấy: Lỗi dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do lỗi của vợ chồng ông Y L Niê, bà N như đã nhận định tại [2.2] nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Y L Niê, bà N phải bồi thường (phạt cọc) 90.000.000đ cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với Điều 3 của hợp đồng đặt cọc; khoản 3 Điều 427 của BLDS.

[3]. Xét việc rút kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 289 của BLTTDS.

Bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng 180.000.000đ là tuyên chưa phù hợp, cần phải sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

[4]. Xét kháng cáo của vợ chồng ông Y L Niê, bà N đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm. HĐXX thấy: Ông Y L, bà N cho rằng: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc 90.000.000đ của nguyên đơn, vợ chồng ông Y L Niê, bà N không liên lạc được với nguyên đơn do nguyên đơn không để lại số điện thoại, hiện nay ông Y L, bà N không còn nhu cầu chuyển nhượng đất nữa và chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 90.000.000đ ngoài ra, Bản án sơ thẩm buộc ông Y L, bà N chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí là không công bằng. HĐXX thấy, các hợp đồng đều thể hiện ông M, bà H thường trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trong các văn bản do ông Y L, bà N giao nộp cũng như lời khai tại phiên tòa phúc thẩm Y L, bà N xác định ông M công tác tại Huyện đội K, bà H công tác tại Bệnh viện (Bệnh viện đa khoa) tỉnh Đ. Trong trường hợp không liên lạc được bằng điện thoại, ông Y L, bà N có thể liên lạc tại nơi cư trú hoặc nơi làm việc của nguyên đơn để thực hiện hợp đồng. Do ông Y L, bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai nại của mình và không được nguyên đơn thừa nhận nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận lời khai nại của bị đơn là có cứ.

Về chi phí tố tụng và án phí. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và hợp đồng bị hủy bỏ do lỗi của bị đơn nên Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí là có căn cứ, phù hợp với các Điều 155; 156; 157; 158 của BLTTDS. Tuy nhiên, xét thấy, ông Y L sinh năm 1950, bà N sinh năm 1960 và tại cấp phúc thẩm có đơn xin miễn giảm án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án và phần án phí.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của của bị đơn ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án và phần án phí là phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo đồng thời được miễn án phí nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 289; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N;

Đình chỉ xét xử phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Vũ Thị Hải T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST, ngày 15-16/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H:

Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2019 giữa vợ chồng ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H với vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N đối với diện tích đất 614.0m², tọa tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, được Sở T tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665643 ngày 16/8/2016 mang tên ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N.

Buộc vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N trả cho ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H tổng số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản sau khi thu được của ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N.

[4] Về án phí

Miễn toàn bộ án phí DSST và DSPT cho Vợ chồng ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N. Hoàn trả cho ông Y L Niê, bà Lê Thị Minh N mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo Biên lai thu số AA/2019/0015651 và số AA/2019/0015652 cùng ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc vợ chồng ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0004677 ngày 06/12/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H.

Hoàn trả cho ông Vũ Tiến M, bà Đào Thị Thu H 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm mà bà Vũ Thị Hải T là người đại diện theo ủy quyền đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0015638 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền