

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 239/2023/DS-PT

Ngày: 28 - 7- 2023

*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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Nguyễn Thị Thu Trang

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2023/TLPT-DS ngày 08/5/2023 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: 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2023/QĐ-PT ngày 31/5/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Ch.

Trú tại: Đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Anh T. Địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Xuân V gồm: Bà Đoàn Thị Ch, ông Trần Thanh B và ông Trần Xuân S (vắng mặt).

Cùng trú tại: Đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Ngọc H - Luật sư, đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Ph. Địa chỉ: Hẻm A đường T, phường E, TP B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lưu Thị Ph. Địa chỉ: đường Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Th. Địa chỉ: đường L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Th: Bà Phạm Thị Bích Ch (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Chị Vi Thị Hồng Th. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ng. Địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông Trương Văn T; Ông Nguyễn Trí Ph; Ông Lê Công H; Ông Trương Văn P; Bà Hoàng Thị Th; Ông Bùi Đăng S; Ông Trần Văn T và bà Vũ Thị Khánh Tr. Cùng trú tại: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

*Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị Ch và của bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ.*

## **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 Ch có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 365, tờ bản đồ số 12, có diện tích 2043,6m<sup>2</sup>, 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 Ch 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 Ch 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 Ch có yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và giao số tiền còn lại nhưng ông Dũng, bà Diệp nói là chưa có tiền và kéo dài cho đến ngày 30/7/2018 ông D, bà Đ đề nghị với ông V, bà Ch sẽ san ủi mở đường. Ông V, bà Ch đã đồng ý với điều kiện giao cho ông bà 2/3 số tiền chuyển nhượng. Sau đó ông V, bà Ch phát hiện ông D, bà Đ cho xe xuống san ủi làm đường nhưng không giao tiền theo thỏa thuận nên ông V, bà Ch 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 Ea Kao yêu cầu ông V và bà Ch 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 Ch 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 m<sup>2</sup> trồng cây tam thất cho thu hoạch hàng năm.

Vì vậy, ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị Ch 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 Ch 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 Ch. 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.

Ngoài ký hợp đồng đặt cọc với ông D và bà Đ, bà Ch còn ký hợp đồng với bà Vi Thị Hồng Th và ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Thị Thà, ông Nguyễn Văn T. Cụ thể:

Vào ngày 17/3/2021 giữa bà Đoàn Thị Ch và bà Vi Thị Hồng Th có ký hợp đồng đặt cọc để nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng lô đất nêu trên là 3.660.000.000 đồng, khi ký kết hợp đồng bà Th giao cho bà Ch 10.000.000 đồng để giữ chân và hẹn 14 ngày sau là sẽ giao số tiền là 190.000.000 đồng và 35 ngày sau sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại. Tuy nhiên, 14 ngày sau bà Th không giao số tiền 190.000.000 đồng cho bà Ch mặc dù đã được bà Ch liên lạc cho bà Th rất nhiều lần, vậy nên bà Th vi phạm nghĩa vụ giao tiền nên bị mất tiền nêu trên. Vì việc chị Th khởi kiện bà Ch phải trả lại số tiền cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng thì tôi không đồng ý.

Trong khoảng thời gian ngày 21/05/2021, bà Th có thỏa thuận với bà Đoàn Thị Ch về việc nhận chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng lô đất nêu trên là 3.080.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng), việc thanh toán được chia làm 3 đợt, cụ thể như sau:

- Đợt 1: thanh toán số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 13/05/2021.

- Đợt 2: thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày 21/05/2021.

- Đợt 3: thanh toán số tiền 1.580.000.000 đồng còn lại ngay khi bà Đoàn Thị Ch giao cho bà Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Thị Th.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Th đã giao cho bà Ch tổng cộng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Trong quá trình đang thực hiện việc chuyển nhượng do có con đường mà ông bà Đ tự mở chưa có sự cho phép của chính quyền địa phương và có văn bản cưỡng chế của cơ quan chức năng nên Chi nhánh VPĐKKĐĐ Tp. Buôn Ma Thuột có văn bản về việc tạm dừng xử lý hồ sơ do đó không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được, việc này không phải do lỗi của bà Ch.

Nay việc bà Trần Thị Th có yêu cầu độc lập về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Ch đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch, bà V trình bày: Thống nhất nội dung hợp đồng đặt cọc mà người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đã trình bày ở trên.

Như vậy, đã quá 4 tháng mà bị đơn không thực hiện việc tách thửa đất cho nguyên đơn để các bên thực hiện việc chuyển nhượng là do lỗi của bị đơn, việc nguyên đơn kiện 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 Ch 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 Ch 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 là có căn cứ đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị 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 là không đúng vì các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu của bà Vi Thị Hồng Th trả lại tiền cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng thì tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả tiền cho bà Vi Thị Hồng Th tiền cọc, phạt cọc và không có ý kiến bổ sung gì.

\* Bị đơn bà Đoàn Thị Ch đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Xuân V: Đồng ý với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

\* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân Ph 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 Ch 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 Ea Kao, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 2043,6m<sup>2</sup> 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 Ch 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 Ch và bà V 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 Ch 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 Ch 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 Ch 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 đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của bà Trần Thị Th trình bày: Do có nhu cầu mua đất nên tháng 05/2021, bà Th có thỏa thuận với bà Đoàn Thị Ch về việc nhận chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng lô đất nêu trên là 3.080.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng), việc thanh toán được chia làm 3 đợt, cụ thể như sau:

Đợt 1: thanh toán số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 13/05/2021.

Đợt 2: thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày 21/05/2021.

Đợt 3: thanh toán số tiền 1.580.000.000 đồng còn lại ngay khi bà Đoàn Thị Ch giao cho bà Thành giấy CNQSD đất mang tên Trần Thị Th.

Sau khi bà Th giao cho bà Ch số tiền 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận thì ngày 21/05/2021 bà Th và bà Ch đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tại Văn phòng công chứng Đại A theo số công chứng 007567 ngày 21/05/2021. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà Ch đã lập thủ tục và nộp hồ sơ sang tên giấy CNQSD đất cho bà Th tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo phiếu tiếp nhận và trả kết quả số 2117446/Liên 2 ngày 21/05/2021.

Ngày 28/05/2021, bà Ch thông báo cho bà Th về việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Buôn Ma Thuột ban hành thông báo số 537/TB-CNBMT về việc tạm dừng xử lý hồ sơ do có đơn ngăn chặn giao dịch của ông Hà Ngọc D bà Phạm Thị Đ.

Nhận thấy, việc ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ nộp đơn ngăn chặn không cho bà Ch thực hiện thủ tục sang tên giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cho bà Th là không đúng. Bởi lẽ, việc bà Th nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên của bà Ch là đúng thực tế, bà Th cũng đã thanh toán tiền theo đúng cam kết của các bên. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ tạm dừng xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thành và bà Chính đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th, bà Th khởi kiện.

Nay với tư cách là đại diện của bà Trần Thị Th, tôi đề nghị Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc D, đồng thời buộc bà Đoàn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 007567 ngày 21/05/2010 tại Văn phòng công chứng Đại An để bà Th lập thủ tục đăng ký biến động sang tên chủ quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày: Do có nhu cầu mua đất nên tháng 05/2021, tôi và vợ là bà Trần Thị Th có thỏa thuận với bà Đoàn Thị Ch về việc nhận chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng lô đất nêu trên là 3.080.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng), việc thanh toán được chia làm 3 đợt, cụ thể như sau: Đợt 1: thanh toán số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 13/05/2021. Đợt 2: thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày 21/05/2021. Đợt 3: thanh toán số tiền 1.580.000.000 đồng còn lại ngay khi bà Đoàn Thị Ch giao cho tôi giấy CNQSD đất mang tên Trần Thị Th. Sau khi vợ chồng tôi giao cho bà Ch số tiền 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận thì ngày 21/05/2021 vợ chồng tôi và bà Ch đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tại Văn phòng công chứng Đại An theo số công chứng 007567 ngày 21/05/2021. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng bà Ch đã lập thủ tục và nộp hồ sơ sang tên giấy CNQSD đất cho tôi tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo phiếu tiếp nhận và trả kết quả số 2117446/Liên 2 ngày 21/05/2021. Ngày 28/05/2021, bà Ch thông báo cho vợ chồng tôi về việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Buôn Ma Thuột ban hành thông báo số 537/TB-CNBMT về việc tạm dừng xử lý hồ sơ do có đơn ngăn chặn giao dịch của ông Hà Ngọc D bà Phạm Thị Đ. Việc ông Hà Ngọc D bà Phạm Thị Đ nộp đơn ngăn chặn không cho bà Ch thực hiện thủ tục sang tên giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea

Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng tôi là không đúng. Do đó, vợ tôi là bà Trần Thị Th đã làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột thụ lý, giải quyết buộc bà Đoàn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 007567 ngày 21/05/2021 tại Văn phòng công chứng Đại An. Nay với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tôi đồng ý theo nội dung yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Th. Kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Đoàn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 007567 ngày 21/05/2021 tại Văn phòng công chứng Đại An để chúng tôi lập thủ tục đăng ký biến động sang tên chủ quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vi Thị Hồng Th trình bày: Vào ngày 12/3/2021 giữa tôi và bà Đoàn Thị Ch có ký hợp đồng đặt cọc để nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng lô đất nêu trên là 3.660.000.000 đồng, khi ký kết hợp đồng tôi đã giao cho bà Chính 10.000.000 đồng và hẹn 14 ngày sau là sẽ giao số tiền là 190.000.000 đồng và 35 ngày sau sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại. Tuy nhiên, trước 14 ngày có liên hệ với bà Ch để giải quyết vấn đề chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc nhưng tôi không liên lạc được với bà Ch, mặc dù tôi đã cố gắng liên hệ rất nhiều lần với bà Ch. Vì vậy, tôi vẫn giữ nguyên nội dung theo đơn khởi kiện bà Ch phải trả lại số tiền cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B trình bày: Ngày 23/03/2018 Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B 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 Kh, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk với vợ chồng ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị Ch cùng trú tại phường T, Tp. 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 Ch 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 Ea Kao. Tp. Buôn Ma Thuột, 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 Ch 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 Ch 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 Ch 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 Đỗ Xuân B 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 Đỗ Xuân B 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 Ch (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 Đỗ Xuân B 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.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ Th 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 166m<sup>2</sup> đất nằm một phần trong thửa đất số 365; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã E. Tp. B, tuy nhiên chúng tôi không thực hiện được việc chuyển nhượng vì lý do việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà Ch, 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 Đ 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.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Ph 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 125m<sup>2</sup> đất nằm một phần trong thửa đất số 365; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã E. Tp. B, tuy nhiên chúng tôi không thực hiện được việc chuyển nhượng vì lý do việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà Ch, 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 Đ 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.

\* Trong quá trình làm việc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Xuân V là anh Trần Thanh B và anh Trần Xuân S trình bày: Chúng tôi là con ruột của ông



Trần Xuân V và bà Đoàn Thị Ch 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 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 328; Điều 401; Điều 423; Điều 427; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 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:**

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị Ch.

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

- Bà Đoàn Thị Ch 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.

- Ông Hà Ngọc D và Phạm Thị Đ có trách nhiệm giao lại diện tích đất 1931m<sup>2</sup> 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 Vụ dài 25m, Phía đông giáp đường đất bà Hoa dài 80m, Phía Tây giáp đường tự mở dài 80m.

*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.*

1.2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ch đối với số tiền 400.000.000 đồng nhận cọc thuộc quyền quản lý và sở hữu của bà Đoàn Thị Chính và bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất gồm 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 m<sup>2</sup> trồng cây tam thất.

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

3. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Hà Ngọc D và Phạm Thị Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất

với diện tích 1931m<sup>2</sup> 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 và buộc bà Ch bồi thường giá trị con đường tương đương với số tiền là 102.187.680 cho ông D và bà Đ.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị Hồng Th và bà Trần Thị Th.

4.1. Buộc bà Đoàn Thị Ch trả lại cho bà Vi Thị Hồng Th số tiền đã nhận cọc 10.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 10.000.000 đồng.

4.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/5/2021 theo số công chứng số 007567, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa bà Đoàn Thị Ch với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn T buộc bà Đoàn Thị Ch tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn T.

5. Đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị Đ và bà Nguyễn Thị Lệ Th ngày 11/12/2018 và hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị Đ và bà Lưu Thị Ph ngày 10/12/2018 các bên lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần nằm trong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.043,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã Ea Kao, do không ai yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ kiện dân sự khác khi đương sự có đơn yêu cầu.

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

Ngày 24/3/2023 và ngày 30/4/2023 Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị Ch và kháng cáo của bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, các bên vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và quan điểm đã trình bày.

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

- *Về thủ tục tố tụng:* Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích, đánh giá, lập luận Đại diện viện kiểm sát cho rằng cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị Ch và bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2043,6m<sup>2</sup>. Ngày 23/3/2018 ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị Ch với ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ đã xác lập hợp đồng đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 04 tháng, kể từ ngày công chứng (23/3/2018) tuy nhiên, đã quá thời hạn cam kết mà hai bên vẫn không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, năm 2019 nguyên đơn bà Ch khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và cho rằng bị đơn có lỗi nên mất cọc và yêu cầu phạt cọc thêm 400.000.000 đồng nữa, trong quá trình giải quyết thì nguyên đơn rút phần phạt cọc. Còn phía bị đơn ông D, bà Đ thì không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Đến thời điểm ngày 21/05/2021 bà bà Đoàn Thị Ch (thời điểm này ông V chồng bà Ch đã chết) với bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn T thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 3.080.000.000 đồng, việc thanh toán được chia làm 3 đợt. Sau khi bà Th giao cho bà Ch số tiền 1.500.000.000 đồng, ngày 21/05/2021 bà Th và bà Ch đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao, Tp. Buôn Ma Thuột có công chứng. Sau khi ký Hợp đồng bà Ch đã làm thủ tục và nộp hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Ngày 12/3/2021 bà Đoàn Thị Ch với bà Vi Thị Hồng Th ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2667,6m<sup>2</sup> tại xã Ea Kao đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CP 226108 ngày 04/03/2019, cập nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 29/03/2021 mang tên bà Đoàn Thị Ch. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 3.660.000.000 đồng, khi ký kết hợp đồng bà Th đã giao cho bà Ch 10.000.000 đồng và hẹn 14 ngày sau là sẽ giao số tiền 190.000.000 đồng và 35 ngày sau sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại, nay bà Th cho rằng bà Ch có lỗi vì không thực hiện đúng cam kết hợp đồng đặt cọc, nên yêu cầu độc lập buộc bà Ch phải trả 10.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 10.000.000 đồng.

[2.1]. Xét hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy và chấp nhận số tiền bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn thuộc về nguyên đơn, thì thấy rằng: Vợ chồng ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị Ch với ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ đã xác lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 400.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời hạn

đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 23/3/2018) với mục đích để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với một phần thửa đất 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 2043,6m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thị Ch, ông Trần Xuân V. Tuy nhiên đã quá thời hạn cam kết mà hai bên vẫn không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù đã quá thời hạn 04 tháng nhưng đến ngày 30/7/2018 ông D, bà Đ tiếp tục đề nghị với ông V, bà Ch cho san ủi mặt bằng để mở đường phân lô trên thửa đất, thì ông V, bà Ch cũng đồng ý để cho ông D, bà Đ giải phóng mặt bằng, làm đường bê tông. Tuy nhiên cho đến nay thì hai bên vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Lý do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn và bị đơn nêu ra như sau: Phía bị đơn cho rằng ông V bà Ch không giao Giấy CNQSDĐ (bản gốc) để thực hiện việc tách thửa, còn theo lời trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn thì cho rằng quá thời hạn đặt cọc nhưng vì lý do khách quan không tách được phần đất thổ cư (BL24). Đồng thời tại đơn phản tố ngày 30/7/2019 bị đơn trình bày khi bị đơn làm thủ tục tách phần đất thổ cư còn lại trong thửa 365 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã trả lời không thể tách được vì lý do không đủ điều kiện (BL71-72).

Còn phía nguyên đơn thì cho rằng đã giao Giấy CNQSDĐ (bản gốc) cho bị đơn để thực hiện thủ tục tách thửa, đồng thời còn giao cả thửa đất cho bị đơn để bị đơn đã san ủi mặt bằng phân ra từng lô nhỏ, khi giao đất hai bên thỏa thuận bị đơn phải trả trước cho nguyên đơn 2/3 số tiền chuyển nhượng, nhưng bị đơn không thực hiện.

Hội đồng xét xử xét thấy ngoài lời trình bày trên thì nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Trong khi đó tại Điều 6 Bộ luật tụng tụng dân sự quy định “*nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, chứng minh thuộc về đương sự*”. Do vậy trong trường hợp này cần xác định lỗi không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết tại hợp đồng đặt cọc là cả hai bên cùng có lỗi. Bởi lẽ, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì phía bị đơn có nghĩa vụ đi làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 4 tháng, tuy nhiên đã hết thời hạn nhưng bị đơn vẫn không thực hiện được việc tách thửa. Mặt khác, sau thời hạn 04 tháng phía nguyên đơn tiếp tục đồng ý giao thửa đất cho bị đơn quản lý sử dụng, bị đơn đã san ủi mặt bằng để phân ra từng lô nhỏ, nên có thể hiểu là phía nguyên đơn có thiện chí chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn. Theo quy định tại điểm d tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, quy định “*Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc*”.

Như vậy, trong trường hợp này cần xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018 giữa ông Hà Ngọc D và Phạm Thị Đ với ông Trần Xuân V, bà Đoàn Thị Ch đối với một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, tại phường xã Ea Kao, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, việc các bên không thực

hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên như đã phân tích ở phần trên. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn và tuyên buộc nguyên đơn phải trả tiền phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là không đúng. Mặt khác, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải chịu mất khoản tiền đã đặt cọc cho nguyên đơn. Còn bị đơn chỉ yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không yêu cầu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn tiền cọc và tiền phạt cọc gấp 02 lần theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là vượt quá yêu cầu của đương sự.

Xét thấy, ông Trần Xuân V chết tháng 12/2020, khi chết không để lại di chúc, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà Ch 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 2.667,6m<sup>2</sup> đã được chia thừa kế cho bà Đoàn Thị Ch, do đó cần buộc bà Đoàn Thị Ch phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng mà bị đơn đã đặt cọc cho ông bà Ch, ông V. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông D, bà Đ phải có trách nhiệm giao lại diện tích đất thực tế là 1.931m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại phường xã Ea Kao, thành phố Buôn Ma Thuột, 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 cho bà Đoàn Thị Ch. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định thửa đất nêu trên hiện nay bà bà Ch đang trực tiếp quản lý sử dụng, nên việc buộc ông D, bà Đ trả lại diện tích đất là không cần thiết.

[2.2]. *Xét yêu cầu bồi thường giá trị con đường bê tông do ông D bà Đ tương ứng số tiền 102.187.680 đồng:* Quá trình giải quyết vụ án, ông D bà Đ có yêu cầu bà Ch phải bồi thường thiệt hại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự nộp án phí đối với yêu cầu này. Tuy nhiên, xét thấy đây là tài sản do ông D, bà Đ tạo lập sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, mặc dù việc ông D, bà Đ tự ý mở đường không được cơ quan có thẩm quyền cho phép, nhưng khi làm thì được sự đồng ý của chủ sử dụng đất ông V, bà Ch. Vì vậy, để giải quyết triệt để vụ án thì cần xác định hai bên đều có lỗi, nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị con đường tương ứng số tiền  $102.187.680 \text{ đồng} : 2 = 51.093.000 \text{ đồng}$ . Cần buộc bà Chính phải thanh toán cho ông Dũng, bà Diệp số tiền 51.093.000 đồng.

[2.3]. *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì thấy rằng:* Trên thực tế thì hai bên chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc để nhằm bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo, nhưng đã hết thời hạn cam kết mà các bên vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, hiện nay bà Ch cũng không đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho ông D bà Đ nữa mà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông T, bà Th. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

[2.4]. *Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường tài sản trên đất thì thấy rằng:* bà Đoàn Thị Ch yêu cầu bà Đ, ông D bồi thường tài sản trên đất do ông D, bà Đ làm hư hại trong quá trình làm đường bao gồm các tài sản: 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 m<sup>2</sup> trồng cây tam thất. Tuy nhiên, trong quá trình thẩm định đối với tài sản do bà Ch liệt kê nêu trên thì không có trên thực tế nữa, nên không thể xác định được, bản thân ông D, bà Đ cũng không thừa nhận đối với tài sản này nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.5] *Đối với yêu cầu độc lập tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Th thì thấy:* Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết ngày 21/5/2021 là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Bà Chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th, ông T trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án liên quan đến hợp đồng đặt cọc với ông D bà Đ đối với thửa đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, việc bà Th đã thực hiện nghĩa vụ trả 1/2 số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà Ch, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đang thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên bà Thành. Nay bà Ch với bà Th, ông T đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng trên. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/5/2021 theo số công chứng số 007567, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa bà Đoàn Thị C với bà Trần Thị Th ông Nguyễn Văn T buộc bà Đoàn Thị Ch tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn T là có căn cứ.

[2.6] *Đối với yêu cầu của bà Vi Thị Hồng Th yêu cầu buộc bà Ch trả lại 10.000.000 đồng tiền cọc và 10.000.000 đồng phạt cọc thì thấy:* Ngày 12/3/2021, bà Ch và bà Th ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng một phần thửa đất đang có tranh chấp với ông D bà Đ. Vụ án đang trong giai đoạn giải quyết nhưng bà Ch vẫn ký hợp đồng với bà Th dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được là do lỗi của bà Ch. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Th là có căn cứ.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Ch và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn ông D, bà Đ mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2022/1707 và AA/2022/1708 ngày 07/4/2023 tại Chi cục thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột (Do bà Phan Thị Đ nộp).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Toàn án cấp sơ thẩm không xử lý phần án phí của người có yêu cầu độc lập là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm cần phải sửa phần án phí

sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Cụ thể: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận; phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền cọc phải trả lại cho bị đơn, tương ứng là  $400.000.000đ \times 5\% = 20.000.000$  đồng và án phí có giá ngạch phần bồi thường tiền làm đường cho bị đơn, tương ứng là  $51.109.000$  đồng  $\times 5\% = 2.555.000$  đồng; Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập bà Vi Thị Hồng Th được Tòa án chấp nhận, cụ thể:  $20.000.000$  đồng  $\times 5\% = 1.000.000$  đồng. Tuy nhiên, bà Ch là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên căn cứ vào điểm d Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nên cần miễn toàn bộ án phí cho bà Đoàn Thị Ch.

Trả lại cho bà Ch 18.000.000 đồng và 1.125.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số: AA/2019/0001822 ngày 24/6/2019 và AA/2019/0013015 ngày 13/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Do Đặng Anh T nộp thay).

Bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không giá ngạch do yêu cầu độc lập không được chấp nhận và phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận, cụ thể  $51.093.000 \times 5\% = 2.554.000$  đồng. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005143 và biên lai thu số AA/2019/0005144 ngày 29/10/2019 tại Chi cục thi hành án TP Buôn Ma Thuột (Do Bùi Thị Thu H nộp thay). Ông D, bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 1.954.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Th không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60/AA/2021/0009727 ngày 24/11/2021 tại Chi cục thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột (Do Nguyễn Thị Thu H nộp thay).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vi Thị Hồng Th không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Th 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60/AA/2021/0004187 ngày 10/6/2021 tại Chi cục thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột (Do Phan Văn S nộp thay).

- Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu tạm ứng về chi phí thẩm định tại chỗ của ông D, bà Đ là 1.500.000 đồng vào ngày 02/3/2020 (BL89) và thu tạm ứng chi phí định giá là 2.000.000 đồng ngày 22/6/2020 (BL102). Đồng thời thu tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ của bà Ch, ông V là 2.000.000 đồng (BL138). Như vậy tổng cộng cả tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản Tòa án cấp sơ thẩm đã thu và chi phí xong của nguyên đơn và bị đơn là 5.500.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ tuyên 4.000.000 đồng là thiếu sót. Do vậy cấp phúc thẩm cần sửa lại phần chi phí tố tụng, cụ thể: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  đối với



chi phí thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền là 5.500.000 đồng. Mỗi bên phải chịu 2.750.000 đồng. Nguyên đơn bà Ch được khấu trừ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp, nên bà Ch còn phải nộp tiếp số tiền 750.000 đồng. Bị đơn ông D, bà Đ được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp, nên ông D, bà Đ còn được nhận lại số tiền 750.000 đồng khi thu được của bà Ch.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th có yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận nên bà Th không phải chịu chi phí định giá. Bà Ch phải chịu chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng đã được Tòa án cấp sơ thẩm chi phí xong. Bà Th được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản khi thu được của bà Đoàn Thị Ch.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị Ch. Sửa bản án sơ thẩm 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 328; Điều 401; Điều 423; Điều 427; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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:**

**1.** Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị Ch.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018 giữa ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ với ông Trần Xuân V và bà Đoàn Thị Ch để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Ea Kao, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Đoàn Thị Ch có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ khoản tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng.

**2.** Buộc bà Đoàn Thị Ch phải bồi thường giá trị con đường bê tông cho ông Hà Ngọc D và bà Phạm Thị Đ số tiền 51.093.000 đồng.

**3.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị Hồng Th.

Buộc bà Đoàn Thị Ch trả lại cho bà Vi Thị Hồng Th số tiền 20.000.00 đồng (Trong đó tiền đã nhận cọc 10.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 10.000.000 đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ch đối với số tiền 400.000.000 đồng nhận cọc thuộc quyền quản lý và sở hữu của bà Đoàn Thị Ch và bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất gồm 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 m<sup>2</sup> trồng cây tam thất.

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

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Hà Ngọc D và Phạm Thị Đ về việc yêu cầu bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1931m<sup>2</sup> nằm một phần trong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại phường xã Ea Kao, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/5/2021 theo số công chứng số 007567, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa bà Đoàn Thị Ch với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn T buộc bà Đoàn Thị Ch tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn T, đồng thời buộc bà Th, ông T thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn lại cho bà Ch theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

8. Về án phí và chi phí tố tụng:

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn ông D, bà Đ mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2022/1707 và AA/2022/1708 ngày 07/4/2023 tại Chi cục thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột (Do bà Phan Thị Đ nộp).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn bà Đoàn Thị Ch.

Trả lại cho bà Ch 18.000.000 đồng và 1.125.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số: AA/2019/0001822 ngày 24/6/2019 và AA/2019/0013015 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Do Đặng Anh T nộp thay).

+ Bị đơn ông Hà Ngọc D, bà Phạm Thị Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không giá ngạch do yêu cầu độc lập không được chấp nhận và phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận, cụ thể  $51.093.000 \times 5\% = 2.554.000$  đồng. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005143 và biên lai thu số AA/2019/0005144 ngày 29/10/2019 tại Chi cục thi hành án TP Buôn Ma Thuột (Do Bùi Thị Thu H nộp thay). Ông D, bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 1.954.000 đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Th không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60/AA/2021/0009727 (Do Nguyễn Thị Thu H nộp thay).

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vi Thị Hồng Th không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Th 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60/AA/2021/0004187 (Do Phan Văn S nộp thay).

- Về chi phí tố tụng:

+ Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  đối với chi phí thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền là 5.500.000 đồng. Cụ thể: Mỗi bên phải chịu 2.750.000 đồng, Nguyên đơn bà Ch được khấu trừ 2.000.000 tiền tạm ứng, nên còn phải nộp tiếp số tiền 750.000 đồng. Bị đơn ông D, bà Đ được khấu trừ 3.500.000 đồng tiền tạm ứng, nên ông D, bà Đ còn được nhận lại số tiền 750.000 đồng khi thu được của bà Ch.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th có yêu cầu độc lập không phải chịu chi phí định giá. Bà Đoàn Thị Ch phải chịu chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng đã được Tòa án cấp sơ thẩm chi phí xong. Bà Th được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản khi thu được của bà Ch.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS TP. BMT;
- TAND Tp. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Hoàng Kim Khánh**