

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 318/2024/DS-PT

Ngày: 27- 11- 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn

Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 304/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 348/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà N H’M, sinh năm 1946; địa chỉ: Buôn S, xã DY, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị T, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố 14, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông M Y D, sinh năm 1973 và bà N H’H, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Buôn S, xã DY, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, đều có mặt

2. Ông Y Q Mlô, sinh năm 1995; địa chỉ: Buôn S, xã DY, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.

- *Người phiên dịch:* Bà H Mơ Niê – Hội thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà N H’M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà N H'M trình bày:

Vào ngày 11/02/2023 bà N H'M có bán cho bà T một mảnh đất, thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ 09, với diện tích là 528m² (chiều ngang 16m, chiều dài 33m) địa chỉ thửa đất tại: Buôn S, xã DY, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk với giá: 450.000.000 đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 875790 ngày 15/9/2014. Khi bán bà N H'M đã đưa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà T giữ cùng 01 căn cước công dân, 01 giấy chứng minh nhân dân (toàn bộ là bản gốc) mang tên N H'M để bà T làm thủ tục sang nhượng. Bà T có đặt cọc trước cho bà N H'M hai lần với số tiền là 100.000.000 đồng, theo hợp đồng có ghi: Bà N H'M nhận 100.000.000 đồng nhưng thực tế bà T chỉ đưa 50.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng bà T nói để bà T lo giấy tờ, có ông Y Q MLô làm chứng. Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 60 ngày, kể từ ngày 11/02/2023 đến 11/4/2023, thoả thuận giữa hai bên là: *“không bán thì đền cọc, không mua thì mất cọc”*. Đến nay thời hạn hợp đồng giữa hai bên đã quá hạn, bà N H'M đã nhiều lần yêu cầu bà Mai Thị T thực hiện đúng theo hợp đồng mua bán đất nhưng bà T cố tình không thực hiện. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng nội dung đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Bà N H'M yêu bà Mai Thị T phải trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 875790, cấp ngày 15/9/2014 cho bà N H'M; đối với yêu cầu trả 01 căn cước, 01 chứng minh nhân dân đều mang tên bà N H'M bà T đã trả rồi nên không yêu cầu nữa. Bà T phải trả lại cho bà N H'M 50.000.000 đồng tiền cọc vì hợp đồng đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng bà T đã mượn lại 50.000.000 đồng để làm giấy tờ đất, bà T chỉ đưa cho bà N H'M, 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T về việc buộc bà N H'M trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà N H'M vì lý do hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khách quan liên quan đến diện tích đất thay đổi, con đường đi thay đổi cơ quan nhà nước không cấp đổi bìa cho bà N H'M được nên không thể chuyển nhượng đất được như hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc bà N H'M không đồng ý vì số tiền này đã giao là tiền đặt cọc, các bên đã thoả thuận rõ ràng bên không mua phải chịu mất cọc, bên không bán phải bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

Đối với việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm được quá hạn thì bà N H'M có ý kiến như sau: Bà T tự nguyện nhận làm giấy chứng nhận, thời gian bà T phải tự chịu, việc đất đai không đúng, không sang tên được và đã quá hạn là lỗi của bà T không phải của bà N H'M nên bà N H'M không đồng ý việc bà T nói hợp đồng không thực hiện được là khách quan.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Mai Thị T trình bày:

Vào ngày 11/02/2023 bà T và bà N H'M có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích chuyển nhượng đất, cụ thể: Bà N H'M đồng ý chuyển nhượng cho bà T một phần thửa đất số 225 (chiều rộng 16m, chiều dài 33m) tờ bản đồ 09, diện tích là 528m², trong đó có đất thổ cư là 280m². Hai bên thỏa thuận giá trị diện tích đất chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T đặt cọc cho bà N H'M 10.000.000 đồng, ngày hôm sau (12/02/2013) đưa thêm 90.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 350.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 11/02/2023, bà N H'M nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bà T đi công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thủ tục công chứng hoàn tất bà T phải giao đủ số tiền còn lại cho bà N H'M. Nếu bà N H'M không bán đất thì đền cọc và còn phải bồi thường cho bà T 2 lần số tiền đã đặt cọc, bà T không mua đất thì mất tiền cọc.

Sau khi đặt cọc bà N H'M bị gãy chân thì có nhờ bà T đi làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên và có đưa cho bà T 50.000.000 đồng tiền để chi phí việc làm này và một số giấy tờ cụ thể: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số BU 875790, cấp ngày 15/9/2014; 01 căn cước công dân, 01 giấy chứng minh nhân dân đều mang tên bà N H'M (toàn bộ là bản gốc). Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N H'M là (N H M) thiếu dấu phẩy, còn căn cước công dân, chứng minh nhân dân là "N H'M" nên thời gian thực hiện chỉnh sửa thông tin này mất khoảng hơn 01 tháng, đến ngày 14/4/2023 mới xong được việc thay đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi chỉnh sửa thông tin tên bà N H'M trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T thực hiện ngay các thủ tục liên quan chuyển nhượng, kết quả thẩm định hồ sơ thể hiện là cạnh phía nam của diện tích đất chuyển nhượng trên thực địa thì có con đường nhưng trong bản đồ địa chính thì không thể hiện con đường, diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nói trên chưa thực hiện được (có thông báo kết quả trả lời của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'Leo).

Thông báo kết quả trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là ngày 28/4/2023 đã quá thời hạn theo hợp đồng đặt cọc 17 ngày, bà T có thông báo với gia đình bà N H'M cho thêm thời gian để tiếp tục làm thủ tục hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên nhưng bên gia đình bà N H'M không đồng ý mà chỉ nói là về đi ra Tòa án làm việc. Hồ sơ xin cấp đổi bìa mới quá lâu, do bị nhiều nội dung như trong biên bản của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nên không thể làm được. Vì vậy, hiện nay bà T đã nhận toàn bộ hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận về vào ngày 05/12/2023.

Mặt khác, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N H'M là bìa đỏ, để tách thửa cho thì phải làm thủ tục sang bìa hồng rồi mới tách được nên mất nhiều thời gian. Vì vậy, việc bà T chưa thực hiện được việc chuyển nhượng đất với bà N H'M không phải lỗi do bà T nên chỉ chấp nhận trả lại 01 căn cước công dân, 01 chứng minh nhân dân và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số BU 875790, cấp ngày 15/9/2014 cho bà N H'M, quá trình giải quyết vụ án bà T đã trả cho bà N H'M rồi, không chấp nhận trả lại 50.000.000 đồng. Còn 50.000.000 đồng đã giao cho bà N H'M bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N H'M trả lại cho bà T. Việc không thể thực hiện việc sang nhượng đất theo như hợp đồng đã đặt cọc không phải lỗi của bên bán, không phải lỗi của bà T mà là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi không thể làm được nên nhận thấy mình không có lỗi, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà N H'M trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc bên A chịu trách nhiệm làm bìa đỏ.

Người làm chứng ông M Y D và bà N H'H trình bày:

Bà N H'M là mẹ đẻ bà N H'H, ông M Y D là chồng bà N H'H, vào ngày 11/02/2023 vợ chồng ông Y D có chứng kiến sự việc bà N H'M bán cho bà T diện tích là 528m² (chiều ngang 16m, chiều dài 33m) thuộc một phần thửa đất số 225, tờ bản đồ 09, địa chỉ thửa đất tại: buôn Sek, xã Dliê Yang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk với giá 450.000.000 đồng. Khi bán bà N H'M đã đưa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà T giữ cùng 01 căn cước công dân, 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên N H'M để bà T làm thủ tục sang nhượng. Bà T có đặt cọc trước cho bà N H'M hai lần với số tiền là 100.000.000 đồng, theo hợp đồng có ghi: bà N H'M nhận 100.000.000 đồng nhưng thực tế bà T chỉ đưa 50.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng bà T nói để bà T lo giấy tờ. Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 60 ngày, kể từ ngày 11/02/2023 đến 11/4/2023, thỏa thuận giữa hai bên là: *“không bán thì đền cọc, không mua thì mất cọc”*. Đến nay thời hạn hợp đồng giữa hai bên đã quá hạn. Bà N H'M đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện đúng theo hợp đồng mua bán đất nhưng bà T cố tình không thực hiện. Do bà N H'M không biết tiếng phổ thông, không nghe và không hiểu, không biết chữ nên vợ chồng ông Y D có đứng ra làm chứng việc mua bán, đặt cọc. Diện tích đất thỏa thuận để sang nhượng giữa bà N H'M và bà T là đất đứng tên một mình bà N H'M, chúng tôi được cho ở trên đất. Số tiền bán đất sau khi bán mẹ tôi quyết định cho chúng tôi bao nhiêu là việc của mẹ chứ đất này là của mẹ tôi. Ngoài ra ông M Y D và bà N H'H không chứng kiến sự việc gì khác.

Người làm chứng ông Y Q Mlô trình bày:

Ngày 11/02/2023 ông Q có làm chứng kiến việc đặt cọc tiền mua bán đất giữa gia đình bà N H'M và bà Mai Thị T, hai bên đặt cọc để chuyển nhượng

diện tích đất có chiều ngang 16m, chiều dài 33m thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 9, diện tích 528m². Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận đặt cọc ngày 11/02/2023 là 10.000.000 đồng, ngày 12/02/2023 đặt cọc tiếp 90.000.000 đồng. Ngày hôm sau 12/02/2023 bà T có đến đặt cọc là 90.000.000 tôi có chứng kiến. Hai bên có thỏa thuận số tiền chuyển nhượng diện tích đất trên là 450.000.000 đồng tức là bên bán có trách nhiệm làm hồ sơ sang nhượng. Bà T có hỏi bên bán không làm được thủ tục sang nhượng thì bà T nhận làm giúp, không phải trách nhiệm của bà T, trách nhiệm theo thỏa thuận là của bên bán nhưng bên bán nói không làm được nên nhờ bà T làm giúp, bà T nói nhận lại 50.000.000 đồng để làm hồ sơ, thủ tục giùm.

Sau đó thời gian, khi chưa hết thời hạn 60 ngày bà T có nói với ông Q là đất này khó làm thủ tục quá, do cơ quan nhà nước trả lại hồ sơ vì có một số lý do là đất diện tích thay đổi, đường thay đổi nên nói ông Y Q cùng xuống nhà bà N H'M nói chuyện, thỏa thuận lại là cho thời gian thêm để làm thủ tục sang tên vì sắp hết hạn 60 ngày hoặc là bên bán trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc cho bên mua thì hai bên chấm dứt hợp đồng nhưng gia đình bà N H'M không chịu. Gia đình bà N H'M khẳng định cứ theo hợp đồng làm, không thương lượng hay gì cả. Ngoài ra tôi không chứng kiến sự gì khác. Hiện nay do bận công việc, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 328, 423, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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.

- Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N H'M. Buộc bà Mai Thị T trả lại cho bà N H'M 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 875790, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.635m² được Ủy ban nhân dân huyện EH cấp ngày 15/9/2014 cho bà N H'M (bản gốc). Không chấp nhận yêu cầu của bà N H'M về việc yêu cầu bà Mai Thị T trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị T. Buộc bà N H'M trả lại cho bà Mai Thị T 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày 15/8/2024 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà N H'M về việc yêu cầu bà Mai Thị T trả lại 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên bà N H'M, 01 căn cước công dân mang tên bà N H'M.

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

Ngày 20/8/2024, nguyên đơn bà N H'M kháng cáo bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk với nội dung cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà N H'M vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

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

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N H'M; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà N H'M trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà N H'M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 11/02/2023 bà N H'M và bà Mai Thị T ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T nhận chuyển nhượng của bà N H'M diện tích 528m² tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 9 với giá 450.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đặt cọc trước 10.000.000 đồng, đến ngày 12/12/2023 đặt cọc thêm 90.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi hoàn thành thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời hạn đặt cọc, thanh toán 60 ngày từ ngày

11/02/2023 đến 11/4/2023, nếu bà N H'M không bán thì đền cọc gấp hai, bà T không mua thì mất cọc.

Quá trình tham gia tố tụng các bên đương sự thừa nhận bà T đã đưa cho bà H' Ming 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, nhưng sau đó bà N H'M đã đưa lại cho bà T 50.000.000 đồng kèm theo các giấy tờ bản gốc gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số BU 875790, 01 căn cước công dân, 01 giấy chứng minh nhân dân đều mang tên bà N H'M để bà T làm các thủ tục sang nhượng tách thửa.

Hồ sơ vụ án thể hiện sau khi đặt cọc xong bà T có liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang nhượng nhưng không thực hiện đúng thời gian đã cam kết. Lý do có sai sót trong giấy tờ tùy thân của bà N H'M phải điều chỉnh lại và tứ cận, diện tích thửa đất thay đổi giữa thực tế so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện tại biên bản đo đạc hiện trạng thửa đất 225 lập ngày 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã DY, huyện EH và tại thông báo số 131/TB-CNEH ngày 28/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện EH thông báo kết quả thẩm tra hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N H'M.

Người làm chứng ông Y Q M lời trình bày, khi sắp hết thời hạn đã cam kết mà thủ tục sang nhượng chưa xong do có vướng mắc về giấy tờ tùy thân của bà N H'M và thay đổi diện tích ông Y Q đã cùng với bà Tuyết xuống nhà bà N H'M để gia hạn thêm thời gian làm thủ tục hoặc bên bán trả lại tiền cọc chấm dứt hợp đồng nhưng gia đình bà N H'M không đồng ý. Lời trình bày của người làm chứng phù hợp với lời khai của bà T.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định trong thời hạn đặt cọc bà T và bà N H'M không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi khách quan, không phải lỗi của bà Tuyết.

Quá trình làm việc cả nguyên đơn và bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhất trí hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2023 nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các đương sự chưa thực hiện bàn giao đất trên thực tế, bà T đã giao cho bà N H'M 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà N H'M giao cho bà T bản gốc GCNQSDĐ. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N H'M về việc buộc bà T trả cho bà N H'M 50.000.000 đồng, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T buộc bà N H'M phải trả lại cho bà T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N H'M buộc bà T trả lại cho bà N H'M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 875790, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.635m² được Ủy ban nhân dân huyện EH cấp ngày 15/9/2014 cho bà N H'M là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bà N H'M là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà N H'M - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N H'M được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày kết thúc hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của bà N H'M - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 328, 423, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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.

- Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N H'M. Buộc bà Mai Thị T trả lại cho bà N H'M 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 875790, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.635m² được Ủy ban nhân dân huyện EH cấp ngày 15/9/2014 cho bà N H'M (bản gốc). Không chấp nhận yêu cầu của bà N H'M về việc yêu cầu bà Mai Thị T trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị T. Buộc bà N H'M trả lại cho bà Mai Thị T 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày 15/8/2024 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà N H'M về việc yêu cầu bà Mai Thị T trả lại 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên bà N H'M, 01 căn cước công dân mang tên bà N H'M.

[2] . Về án phí:

[2.1] Về án phí sơ thẩm: Bà N H'M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Mai Thị T 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, theo biên lai số 0002139, ngày 12/6/2024.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N H'M được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện EH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết