TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 173/2024/DS-PT Ngày: 13-11-2024 **V/v:** "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 201/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1993; cư trú tại thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông K, sinh năm: 1972; bà K1, sinh năm: 1972; cư trú tại thôn R, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Trần Quốc D, sinh năm: 1999; anh Chu Quang L, sinh năm: 1999; địa chỉ: số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 558, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 30/01/2024); anh D có mặt, anh L vắng mặt.

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

1. Anh Đặng Văn S, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn R, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Ông Hồ Quang Đ, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn C, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông K, bà K1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 25/12/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Nguyễn Thị H thì: Năm 2021 vợ chồng anh Đặng Văn S, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị H1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà K1 với diện tích 5.000m^2 thuộc thửa 926, 960, tờ bản đồ 08 xã P, huyện L với giá 2.085.000.000đ, hai bên có viết giấy đặt cọc, chị đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000đ. Thời điểm này vợ chồng ông K, bà K1 cho rằng đất của vợ chồng ông, bà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông, bà sẽ có trách nhiệm đo đạc để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất nói trên.

Đến tháng 02/2022 khi vợ chồng ông K, bà K1 tiến hành yêu cầu đo đạc thì mới biết thửa 926 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên ngày 21/3/2022 vợ chồng ông K, bà K1 thỏa thuận với chị viết lại giấy sang nhượng thửa 926 đồng thời hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập năm 2021 và chị thanh toán thêm cho vợ chồng ông K, bà K1 số tiền 429.000.000đ; do vậy giấy sang nhượng ngày 21/3/2022 ghi đặt cọc với số tiền là 629.000.000đ.

Sau khi viết giấy sang nhượng thì vợ chồng ông K, bà K1 yêu cầu đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, do chị đã thanh toán thêm số tiền 120.000.000đ nên hai bên đến Văn phòng C1 để lập hợp đồng số 2693 ngày 21/3/2022. Sau đó, vợ chồng ông K, bà K1 ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H1 đi nộp hồ sơ nhưng bị trả về do thời hạn sử dụng đất đã hết hạn và thửa đất 926 có một phần người khác sử dụng. Vì vậy, ngày 13/6/2022 hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/3/2022 để vợ chồng ông K, bà K1 đi điều chỉnh và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bị đơn không làm được.

Vì vậy, ngày 18/01/2023 hai bên viết hợp đồng đặt cọc hai thửa đất 926, 960 để ghi rõ chị đã thanh toán 749.000.000đ. Cùng ngày 18/01/2023 vợ chồng ông K, bà K1 thỏa thuận chuyển nhượng thêm 1.271m^2 thuộc thửa 961, tờ bản đồ 08 xã P,

huyện L với giá 673.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc 300.000.000đ; thỏa thuận để vợ chồng ông K, bà K1 đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến ngày 30/3/2023 thì hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, sau đó bị đơn có đi liên hệ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm được do đất chuyển nhượng có một phần đất rừng và ranh giới hai bên bị chồng lấn, bị đơn cũng đã yêu cầu tách phần đất rừng ra nhưng cũng không làm được. Đến nay đã quá thời hạn hai bên thỏa thuận nhưng vợ chồng ông K, bà K1 vẫn không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, chị có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 21/3/2022 giữa chị, chị Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông K, bà K1 đối với diện tích đất 5.000m^2 thuộc các thửa 926, 960 tờ bản đồ 08 xã P, huyện L; hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 và yêu cầu vợ chồng ông K, bà K1 trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.049.000.000đ.

- Theo nội dung đơn phản tố của vợ chồng ông K, bà K1, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của anh Trần Quốc D, anh Chu Quang L, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông K, bà K1 thì: Việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 926, 960, 961 tờ bản đồ 08 xã P, huyện L và vợ chồng ông K, bà K1 đã nhận của chị Hằng số tiền đặt cọc tổng cộng là 1.049.000.000đ như lời trình bày của nguyên đơn là đúng.

Trong thực tế sau khi lập giấy sang nhượng ngày 21/3/2022 thì vợ chồng ông K, bà K1 đã bàn giao các thửa 926, 960 cho chị H sử dụng. Đến ngày 18/01/2023 hai bên lập hai hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông K, bà K1 bàn giao thêm thửa 961 cho chị H sử dụng đến nay. Sau đó, vợ chồng ông K, bà K1 đã cố gắng liên hệ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đo đạc nhưng đến nay vẫn chưa được cấp. Nay chị H khởi kiện yêu cầu hủy giấy sang nhượng ngày 21/3/2022 và hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc đã nhận thì bị đơn không đồng ý. Vợ chồng ông K, bà K1 có nguyện vọng vẫn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn; nếu chị H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa thì bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại chi phí đo đạc, sản lượng cà phê và giá trị đất giảm sút... với số tiền khoảng 50.000.000đ.

- Theo lời trình bày của anh Đặng Văn S thì: Anh là chồng của chị Nguyễn Thị H. Toàn bộ sự việc hai bên đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị H trình bày là đúng, giấy tờ anh để cho chị H đứng tên. Nay anh đồng ý với ý kiến của chị H; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh và anh không có yêu cầu gì khác.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Tại các giấy sang nhượng, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc có tên chị là vì năm 2021 chị H có nợ chị 300.000.000đ nhưng chưa có tiền trả, chị biết chị H nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà K1 nên chị yêu cầu chị H cho chị cùng đứng tên vào để làm tin, sau này chị H trả nợ thì chị sang tên lại cho chị H; tuy nhiên trong thực tế chị không có góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà K1. Ngày 21/3/2022 chị H đã trả cho chị 300.000.000đ nên cũng đã hủy hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Chị xác định toàn bộ số tiền đặt cọc là của vợ chồng anh S, chị H. Đến nay chị không có liên quan gì đồng thời chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt chị.

- Theo lời trình bày của ông Hồ Quang Đ thì: Ngày 25/5/2022 ông được biết vợ chồng anh Đặng Văn S, chị Nguyễn Thị H có nhu cầu chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.271m^2 thuộc thửa 961, tờ bản đồ 08 xã P, huyện L nên ông hỏi để nhận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ và lập hợp đồng đặt cọc cùng ngày, ông đã giao cho vợ chồng anh S, chị Hằng số tiền 1.150.000.000đ. Tại thời điểm này do đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã thỏa thuận vợ chồng anh S, chị H sẽ đi làm Giấy chứng nhận trong thời hạn 03 tháng, sau đó sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông; vợ chồng anh S, chị H cũng chưa chỉ ranh đất cho ông nhưng ông đã biết vị trí thửa đất; trong thực tế hai bên chưa bàn giao diện tích đất này.

Sau khi hết 03 tháng thì vợ chồng anh S, chị H không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông tiếp tục cho gia hạn nhiều lần nhưng vẫn không làm được, sau đó ông mới biết vợ chồng anh S, chị H đang tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất này đối với vợ chồng ông K, bà K1 nên khoảng cuối năm 2023 ông khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đến Tòa án, sau khi Tòa án thụ lý thì vợ chồng anh S, chị H và ông đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2022; bên chuyển nhượng đồng ý trả lại cho ông số tiền 1.150.000.000đ; cụ thể: ngày 24/4/2024 vợ chồng anh S, chị H đã trả 100.000.000đ; còn lại 1.050.000.000đ hai bên thỏa thuận ngày 24/8/2024 trả 100.000.000đ, ngày 24/11/2024 trả 400.000.000đ, ngày 24/5/2025 trả 550.000.000đ.

Vì vậy, ông đã rút đơn khởi kiện tại Tòa án. Nay giữa ông và vợ chồng anh S, chị H đã hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2022, hai bên vẫn thực hiện việc trả lại tiền theo thỏa thuận nêu trên nên ông không có tranh chấp gì với vợ chồng anh S, chị H liên quan đến thửa đất 961. Nếu sau này vợ chồng anh S, chị H không trả tiền cho ông thì ông khởi kiện bằng vụ án khác. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chị H và vợ chồng ông K, bà K1 thì ông không biết, không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 80/2024/DS-ST ngày 02/8/2024; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với ông K, bà K1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

+ Hủy giấy sang nhượng ngày 21/3/2022 giữa bên chuyển nhượng ông K, bà K1 và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H;

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa bên bán ông K, bà K1 và bên mua chị Nguyễn Thị H đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 5.000m^2 thửa đất 926, 960 tờ bản đồ 08 xã P.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa bên bán ông K, bà K1 và bên mua chị Nguyễn Thị H để chuyển nhượng diện tích đất 1.271m^2, không ghi thửa đất, thuộc tờ bản đồ 08 xã P.

+ Buộc vợ chồng ông K, bà K1 phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Hằng S1 tiền đặt cọc 1.049.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, bà K1 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị H phải bồi thường cho ông K, bà K1 số tiền 50.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/8/2024 vợ chồng ông K, bà K1 kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông, bà.

Tại phiên tòa,

Anh Trần Quốc D, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông K, bà K1, thay đổi nội dung kháng cáo; đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị H không đồng ý với kháng cáo của vợ chồng ông K, bà K1, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông K, bà K1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông K, bà K1; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, anh Trần Quốc D, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông K, bà K1 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm. Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo nói trên là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không có cơ sở để xem xét theo quy định tại Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của vợ chồng ông K, bà K1 thì thấy rằng:

[3.1] Ngày 21/03/2021 vợ chồng ông K, bà K1 và chị Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1 lập giấy sang nhượng đất viết tay thỏa thuận chuyển nhượng 5.000m^2 các thửa số 926 và số 960, tờ bản đồ số 8, xã P, huyện L. Dựa trên giấy sang nhượng đất này ngày 18/01/2023, hai bên xác lập 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 926 và 960 và đối với diện tích đất 1.271m^2 tờ bản đồ số 08 (trong hợp đồng không xác định thửa) và thỏa thuận thời hạn là 72 ngày kể từ ngày 18/01/2023 đến ngày 30/03/2023, nhưng sau đó bị đơn đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhưng vẫn không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc sang tên cho chị H nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Xét thấy, theo giấy sang nhượng nhượng đất (bản viết tay) thì các bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 3.361m^2 sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1.644m^2 là đất lâm nghiệp với số tiền là 2.085.000.0000đ, nhận trước số tiền 629.000.000đ và 1.456.000.000đ sẽ nhận sau khi ra sổ và sang nhượng thửa đất 960 như thỏa thuận. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì chỉ có thửa 926 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.000m^2, đối chiếu với kết quả đo đạc ngày 29/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì thửa 926 là thửa 333 có diện tích 2.303m^2, thửa 960 là thửa 342 có diện tích là 1.054m^2. Do đó, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có sự chênh lệch với diện tích đất trong thực tế, trong đó phần đất lâm nghiệp có diện tích là 2.081m^2 không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà K1 và không được phép chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch là vi phạm quy định của Luật Đất đai.

Sau đó, dựa trên giấy sang nhượng đất này ngày 18/01/2023, hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 926 và 960 và thỏa thuận thời hạn là 72 ngày kể từ ngày 18/01/2023 đến ngày 30/3/2023, nhưng sau đó vợ chồng ông K, bà K2 dù đã liên hệ với cơ quan nhà nước vẫn không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc sang tên cho bà H như đã thỏa thuận. Cũng trong thời gian này, vợ chồng ông K, bà K1 và chị H, chị H1 còn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.271m^2 tờ bản đồ số 08 (trong hợp đồng không xác định thửa). Chị H đã đặt cọc 300.000.000đ. Theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền thì thửa đất

này là thửa 344 (trước đây là 961) có diện tích 1.293m^2, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa thuận giữa các bên không thể thực hiện được nên việc chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc này và yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ tiền đã nhận là có căn cứ.

[3.3] Quá trình giải quyết vợ chồng ông K, bà K1 thừa nhận đã nhận số tiền 1.049.000.000đ từ chị H và do hủy các hợp đồng đặt cọc nói trên nên cần buộc bị đơn phải trả lại số tiền nói trên cho chị H là có cơ sở. Đồng thời, do giữa các bên không có yêu cầu giải quyết việc phạt cọc nên không đặt ra để xem xét.

[3.4] Đối với yêu cầu bồi thường chi phí thiệt hại 125 cây cà phê bị chết, 08 cây cà ri, 2 sào cây dâu và thiệt hại đối với diện tích đất bị suy giảm thì thấy rằng: theo lời trình bày của vợ chồng ông K, bà K1 từ tháng 3/2022 đã bàn giao đất cho chị H quản lý và sử dụng. Chị H cho rằng khi bàn giao thì bị đơn không bàn giao cụ thể vị trí đất, tài sản trên đất, không có biên bản bàn giao đất nên năm 2022 chị H thu hoạch được 02 tấn cà phê tươi, đến năm 2023 thì chị cho ông K3, sinh năm 1984, địa chỉ: thôn R, xã P, huyện L thu hoạch và bán được 600kg cà phê tươi. Từ năm 2024 đến nay thì đất bỏ trống, không có ai canh tác, sử dụng. Theo kết quả xác minh đối với những hộ dân sống gần thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì niên vụ cà phê năm 2022 và năm 2023 là do chị H thu hoạch. Vợ chồng anh S, chị H không có tác động trực tiếp như múc đất hoặc các hành vi hủy hoại đất, không tác động tới đất, không làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất .... dẫn đến giá trị đất bị giảm sút nên không có căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Do đó, yêu cầu này của vợ chồng ông K, bà K1 là không có căn cứ xem xét.

Đối với việc nguyên đơn thu hoạch cà phê; do đương sự không có yêu cầu nên không xem xét; sau này nếu các bên có tranh chấp thì được quyền làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, vợ chồng ông K, bà K1 có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại; giữ nguyên phần Quyết định của Bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm; bị đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp với chi phí là 4.516.218đ; xét việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông K, bà K1 phải chịu toàn bộ chi phí nói trên (đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

[6] Về án phí: Lẽ ra vợ chồng ông K, bà K1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, vợ chồng ông K, bà K1 là đồng bào dân tộc thiểu số, hiện cư trú tại thôn R, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là thôn đặc biệt khó khăn theo Quyết định số 681/QĐ-UBDT ngày 18/6/2021 của Bộ trưởng Chủ nhiệm Ủy ban Dân tộc về việc phê duyệt danh sách thôn đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 - 2025. Đồng thời, vợ chồng ông K, bà K1 có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

Chị H được nhận lại tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 328, 584, 585 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 5 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông K, bà K1, sửa Bản án số 80/2024/DS-ST ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với vợ chồng ông K, bà K1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Hủy giấy sang nhượng ngày 21/3/2022 giữa vợ chồng ông K, bà K1 và chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H;

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa vợ chồng ông K, bà K1 và chị Nguyễn Thị H đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 5.000m^2 thửa đất 926, 960 tờ bản đồ 08 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

1.3. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa vợ chồng ông K, bà K1 và chị Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng diện tích đất 1.271m^2, không ghi thửa đất, tờ bản đồ 08 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.4. Buộc vợ chồng ông K, bà K1 phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Hằng S1 tiền 1.049.000.000đ (một tỷ không trăm bốn mươi chín triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc "Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" của vợ chồng ông K, bà K1 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị H phải bồi thường số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông K, bà K1 phải chịu 4.516.218đ (bốn triệu năm trăm mười sáu nghìn hai trăm mười tám đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; chị H được nhận lại số tiền 22.635.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004415 ngày 10/01/2024 và số 0004659 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông K, bà K1; vợ chồng ông K, bà K1 được nhận lại số tiền 1.250.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004629 ngày 12/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông K, bà K1; vợ chồng K, bà K1 được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004959 ngày 30/8/2024 và số 0004957 ngày 29/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch