

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 79/2024/DS-PT

Ngày: 17-6-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

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 tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc
Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** 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 Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 288/TB-TA ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Cao Vũ Mạnh Đ, sinh năm: 1989; cư trú tại số A B, đường H, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hồng T, sinh năm: 1961; cư trú tại số B, đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 530, quyền số 13/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 07/3/2023); có mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Lê A M, sinh năm: 1952, bà Thân Thị N, sinh năm 1953; cư trú tại Lô I, khu Q, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1984; cư trú tại thửa 1638 TĐ 29, đường C, Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: Số A P, Phường H, thành phố Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 237, quyền số 01/2024 do Văn phòng C1 chứng thực ngày 15/01/2024); có mặt.

+ Anh Lê Thanh P, sinh năm: 1991; cư trú tại số A, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1355, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 06/3/2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị O, sinh năm: 1963; cư trú tại số F đường H, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 12/11/2022 của anh Cao Vũ Mạnh Đ, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Hồng T, người đại diện theo ủy quyền của anh Đ, thì: Ngày 19/5/2021 anh Đ có làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N đối với lô đất thuộc thửa 589, tờ bản đồ số 21 (70a), tọa lạc tại số A, đường T, Phường H, thành phố Đ với giá 15.500.000.000đ. Ngày 19/5/2021 anh Đ đã tiến hành đặt cọc lần 01 với số tiền là 200.000.000đ tại nhà của vợ chồng ông M, bà N, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; đã ký xác nhận bằng chữ ký và vân tay.

Ngày 01/7/2021 anh Đ đã tiến hành đặt cọc lần 02 với số tiền là 3.000.000.000đ vợ chồng ông M, bà N để bên chuyển nhượng trả tiền nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Hai bên hẹn đến ngày 01/10/2021 sẽ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên cho anh Đ và anh Đ sẽ thanh toán số tiền còn lại. Trước ngày 01/10/2021 các bên có ra Văn phòng công chứng thì được biết tài sản có liên quan đến người khác cùng sở hữu. Ngày 01/10/2021 anh Đ cùng bên chuyển nhượng ra công chứng, có thêm người đồng sở hữu nhưng cũng không ký kết được; vợ chồng ông M, bà N hẹn sẽ hoàn tất các hồ sơ pháp lý và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ.

Ngày 17/01/2022 khi bị đơn ra Văn phòng công chứng thì không báo trước nên anh Đ không có mặt để cùng làm thủ tục được. Sau ngày 17/01/2022, anh Đ có qua nhà gặp trực tiếp và có yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng bị đơn không đồng ý cho rằng vương con cái và anh Đ có ghi âm đã cung cấp cho Tòa án.

Sau nhiều lần tìm đến thì vợ chồng ông M, bà N thông báo sẽ không bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Đ nhưng cũng không cam kết trả lại tiền cọc và đền bù thiệt hại. Khoảng tháng 02/2023 sau thời điểm anh Đ khởi kiện thì vợ chồng ông M, bà N đã bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác và đã hoàn tất các thủ tục sang tên nhưng không báo cho anh Đ biết.

Do vậy, anh Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021 giữa vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N với anh Cao Vũ Mạnh Đ. Buộc vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 3.200.000.000đ và số tiền phạt cọc là 3.200.000.000đ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021, tổng cộng là 6.400.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Đặng Trọng K, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N tại giai đoạn sơ thẩm, thì: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về đối tượng, thời gian và số tiền đặt cọc. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N trả lại số tiền đặt cọc là 3.200.000.000đ và phạt cọc là 3.200.000.000đ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021 thì bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nói trên vì tại hợp đồng này hai bên thỏa thuận ngày 01/10/2021 bên đặt cọc sẽ thanh toán hết số tiền còn thiếu là 12.300.000.000đ. Trước ngày hẹn công chứng thì hai bên có đến Văn phòng chứng Nguyễn Thị Lệ M1 thì xảy ra sự cố là bên chuyển nhượng cùng đứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với bà Trần Thị O. Trong khối tài sản chung với bên chuyển nhượng vợ chồng ông M, bà N thì tài sản của bà O có liên quan đến thừa kế cần phải hoàn tất thủ tục về thừa kế mới chuyển nhượng được. Nguyên đơn cũng hỗ trợ liên hệ bà O hoàn tất các thủ tục.

Ngày 17/01/2022 Giấy chứng quyền sử dụng đất của bà O đã được thực hiện xong thủ tục thừa kế, bị đơn và bà O đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M1 để làm thủ tục sang tên thì nguyên đơn không đến. Bị đơn liên hệ với nguyên đơn qua tin nhắn Zalo thì được nguyên đơn trả lời về đi nguyên đơn sẽ gặp sau. Chiều cùng ngày 17/01/2022 anh Đ đến nhà bị đơn thông báo là không nhận chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất nêu trên do không chuẩn bị đủ tiền, bị đơn muốn bán cho ai thì bán và trả lại cho nguyên đơn 3.200.000.000đ tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý trả lại tiền.

Như vậy, đến chiều ngày 17/01/2022 nguyên đơn thông báo không nhận chuyển nhượng nhưng trước ngày 17/01/2022 thì các bên vẫn thỏa thuận về việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Nguyên đơn liên hệ và được bà O hỗ trợ đến thời điểm các bên ra công chứng sang tên cho nguyên đơn nhưng trước ngày 17/01/2022 thì nguyên đơn cũng không có ý kiến gì về việc không nhận chuyển nhượng. Hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông Võ Tấn T1 với giá 16.000.000.000đ, tại thời điểm chuyển nhượng thì nhà, quyền sử dụng đất không có tranh chấp hay bị cơ quan nào ngăn chặn nào nên các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh Lê Thanh P đồng ý với ý kiến anh K trình bày và không bổ sung gì thêm.

- Bà Trần Thị O xin được vắng mặt và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 56/2023/DS - ST ngày 12/12/2023; Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Cao Vũ Mạnh Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có đặt cọc” với bị đơn vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/5/2021 giữa vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N với anh Cao Vũ Mạnh Đ.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn anh Cao Vũ Mạnh Đ số tiền 6.400.000.000đ (trong đó số tiền đặt cọc là 3.200.000.000đ và số tiền phạt cọc là 3.200.000.000đ).

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

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

Ngày 25/12/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải chịu phạt cọc.

Ngày 20/12/2023 vợ chồng ông M, bà N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Văn H, anh Lê Thanh P, những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Anh Cao Vũ Mạnh Đ không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, 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: rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 25/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt về nội dung đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn chịu tiền phạt cọc; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt và một phần kháng cáo của bị đơn về sửa lại quan hệ tranh chấp giữa các bên; các phần khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý; giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; tuy nhiên lại xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có đặt cọc” là chưa chính xác nên cần xác định lại là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đơn kháng cáo của bị đơn phù hợp với các Điều 272, 273, 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

[3.1] Theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2021 giữa vợ chồng ông M, bà N và anh Đ thể hiện nội dung “Ông M, bà N đồng ý chuyển nhượng cho anh Đ quyền sử dụng đất 213,14m², địa chỉ thửa đất 589, tờ bản đồ số 21 (70^a) tại số A T, Phường H, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu BB 713486 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 09/11/2010 cho ông M, bà N, giá chuyển nhượng với giá 15.500.000.000đ. Các bên cũng thỏa thuận số tiền đặt cọc theo từng đợt và nghĩa vụ của các bên.

Bên B sẽ thanh toán số tiền 3.000.000.000đ vào ngày 01/7/2021 cho bên A. Số tiền còn lại 12.300.000.000đ bên B sẽ thanh toán cho bên A vào ngày

01/10/2021 tại Văn phòng công chứng khi làm thủ tục công chứng khi thủ tục công chứng chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bên B sẽ thanh toán đủ cho bên A”.

Các bên cũng thỏa thuận: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”.

Mặt sau của hợp đồng thể hiện nội dung: Giấy biên nhận ngày 01/7/2021, ông M, bà N đã nhận 3.200.000.000đ tiền đặt cọc của anh Đ.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh K và anh P cho rằng việc dẫn đến không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do nguyên đơn không có đủ tiền nhận chuyển nhượng nên bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác với giá 16.000.000.000đ và các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định. Tuy nhiên anh Đ không thừa nhận và cho rằng trong quá trình đặt cọc thì bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết tài sản này đồng sở hữu với người khác, đồng thời số tiền anh đặt cọc thì bị đơn dùng trả nợ cho ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận ra làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn. Khi phát hiện có người đồng sở hữu thì anh cũng hỗ trợ chờ ngày làm xong thủ tục; thống nhất gia hạn thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng nhưng sau đó vợ chồng ông M, bà N không thực hiện chuyển nhượng tiếp cho anh mà lại tự ý chuyển nhượng cho người khác và không báo cho anh biết.

[3.2] Tại Công văn số 1143.CCTT/VPĐĐDL ngày 31/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thể hiện bà Trần Thị O (nhận chuyển nhượng từ ông Lê Giang Đ1, bà Nguyễn Thị B) và hộ ông Lê A M, bà Thân Thị N cùng sở hữu chung theo phần thửa đất số 589, tờ bản đồ 21 (70a), Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, trong đó phần diện tích hộ ông Lê A M sử dụng có diện tích xây dựng là 175,79m² và diện tích sàn là 350,03m² được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu BB 713486 ngày 09/11/2010. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục đối với phần bà O thì bị đơn lại không thực hiện chuyển nhượng cho anh Đ mà lại chuyển nhượng cho người khác vì cho rằng anh Đ không có đủ tiền nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc anh Đ từ chối tiếp tục nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên; trong khi đó nguyên đơn cũng không thừa nhận nên không có căn cứ để xem xét.

[3.3] Hơn nữa, theo Kết luận giám định âm thanh số 3206/KL-KTHS ngày 17/7/2023 của Bộ C3 - Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (95-99) thể hiện giọng ông M có nội dung: ông không bán mà chờ con ở S, ...không bán nữa, tại vì rắc rối con cái. Cũng như các bản chụp tin nhắn Zalo do

anh P cung cấp (bút lục số 222 đến 272) đều không có nội dung nào thể hiện anh Đ từ chối nhận chuyển nhượng trong khi phía nguyên đơn trình bày trong suốt quá trình giao dịch thì vẫn có thiện chí nhận chuyển nhượng tài sản trên nhưng sau đó bị đơn lại chuyển nhượng cho người khác.

Tại phiên tòa hôm nay; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng căn cứ vào bản ghi âm ngày 02/9/2022 do nguyên đơn xuất trình thể hiện ý chí của anh Đ đã đồng ý chấm dứt giao dịch của các bên vào thời điểm này tuy nhiên như trên đã phân tích thì nội dung này không thể hiện hai bên thống nhất chấm dứt việc đặt cọc. Như vậy, mặc nhiên các bên đều thừa nhận sau ngày 01/10/2021 (ngày thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng) thì các bên tiếp tục đồng ý kéo dài thời hạn thực hiện giao dịch đặt cọc nói trên; sau thời gian này hai bên vẫn tiếp tục thỏa thuận; giao dịch với nhau và trong thực tế giao dịch nói trên chưa chấm dứt. Việc các bên không tiếp thực hiện thủ tục chuyển nhượng là do bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho người khác nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2021 giữa vợ chồng ông M, bà N và anh Đ là có căn cứ.

[3.4] Xét về lỗi dẫn đến không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng đất thì thấy rằng: Như đã phân tích; việc các bên không thể tiến đến ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho người khác mà không có sự thông báo và chấm dứt giao dịch với nguyên đơn. Vì vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông M, bà N nên bên chuyển nhượng phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vợ chồng ông M, bà N phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận và chịu số tiền phạt cọc; tổng cộng là 6.400.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc là 3.200.000.000đ, tiền phạt cọc là 3.200.000.000đ) là có căn cứ.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2023 về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 085151 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê A M, bà Thân Thị N ngày 26/5/2022. Xét thấy việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên là có căn cứ nên cần tiếp tục duy trì Quyết định nói trên; việc thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định hết 3.000.000đ; tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn đã tạm nộp và đã được quyết toán xong; không yêu cầu giải quyết nên không đề cập.

[6] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án; tuy nhiên do cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác quan hệ tranh chấp nên cần chấp nhận phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt và kháng cáo của bị đơn để sửa Bản án sơ thẩm về xác định lại quan hệ tranh chấp; các phần khác của Bản án sơ thẩm thì giữ nguyên đồng thời chấp nhận việc rút nội dung kháng nghị “không chấp nhận yêu cầu phạt cọc” của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung này.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên anh Cao Vũ Mạnh Đ không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Lẽ ra vợ chồng ông M, bà N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc hủy hợp đồng đặt cọc và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho anh Đ; tuy nhiên do vợ chồng ông M, bà N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm nói trên đồng thời bị đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 2 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.

Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị về nội dung đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải chịu phạt cọc của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 25/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị vừa nêu.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 25/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và một phần kháng cáo của vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Cao Vũ Mạnh Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N.

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2021 giữa vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N với anh Cao Vũ Mạnh Đ.

2.2. Buộc vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Cao Vũ Mạnh Đ số tiền 6.400.000.000đ (trong đó số tiền đặt cọc là 3.200.000.000đ và số tiền phạt cọc là 3.200.000.000đ).

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2023 về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Anh Cao Vũ Mạnh Đ không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Anh Đ được nhận lại số tiền 57.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002492 ngày 30/11/2022 và số 0012218 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Lê A M, bà Thân Thị N.

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 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 tp. Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS tp. Đà Lạt (01);
- Đường sự (03);
- 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