

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 187/2024/DS-PT

Ngày: 29-11-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
kiện đòi 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 tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Công Hoàn

**- 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 29 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 245/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 478/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 224/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Thế H, sinh năm: 1963; cư trú tại số C, thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị H1, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Ông Vũ Minh H2, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà Đỗ Thị N, sinh năm: 1983; cư trú tại số C, thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thế H – Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 06/10/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Trần Thế H thì: Do nhu cầu của gia đình nên vào tháng 4/2021 ông có đặt vấn đề chuyển nhượng cho bà Trần Thị H1 lô đất có diện tích 205m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 336a tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 700.000.000đ. Sau khi thỏa thuận hai bên có viết giấy biên nhận ngày 11/4/2021 với nội dung đặt cọc 30.000.000đ và đến ngày 27/4/2021 thì bà H1 giao thêm 270.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất chuyển nhượng. Ông đã bàn giao các giấy tờ có liên quan để bà H1 đi làm thủ tục chuyển nhượng. Do bà H1 thuê người làm dịch vụ đăng ký quyền sử dụng đất nên ông đã ủy quyền cho ông Lê Phi H3 là nhân viên dịch vụ nhà, đất để thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau 01 năm thì bà H1 vẫn chưa hoàn tất được thủ tục tách thửa, sang tên như đã thỏa thuận. Quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng có vướng mắc đến thửa 1133 thì ông cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa này để hợp tách thửa cho đủ diện tích nhưng bà H1 vẫn chưa thực hiện xong. Đến ngày 01/11/2021 do có thay đổi chính sách quy hoạch và Ủy ban nhân dân tỉnh L đã ban hành Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND quy định phải đảm bảo 10m mặt đường mới đủ điều kiện tách thửa nên cũng không thể thực hiện được. Tháng 4/2022 ông đã liên hệ với bà H1 để thúc đẩy thực hiện chuyển nhượng thì được tin ông Lê Phi H3 đã chết và ông cũng đã tìm gặp bà H1 để thông báo hết hạn hợp đồng, đề nghị chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền thì bà H1 không đồng ý.

Vì vậy nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý trả lại cho bà H1 số tiền cọc 300.000.000đ, tiền chuyển mục đích thổ cư 75m<sup>2</sup> là 54.000.000đ và chịu khoản lãi đối với toàn bộ các khoản tiền trên trong thời hạn 01 năm; yêu cầu bà H1 trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về kinh tế và tinh thần theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị H1 thừa nhận giữa bà và ông H3 có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giao tiền, ký hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc bà đã thực hiện theo đúng thỏa thuận, do không có nhiều thời gian nên bà đã hợp đồng với ông Vũ Minh H2 để thực hiện các thủ tục tách thửa, chuyển nhượng. Khi thực hiện thủ tục tách thửa thì phát sinh nhiều vướng mắc, hai lần không đo đạc được do không có các hộ liền kề ký giáp ranh.

Khi có kết quả đo đạc thì lại phát hiện thửa đất bị sai vị trí và kết quả này cũng phải niêm yết 15 ngày do không đủ người ký giáp ranh, diện tích cũng không đủ để tách thửa nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ yêu cầu phải đo đạc lại để xác minh lại thửa đất, tiến hành hợp tách thửa đồng thời và phải chuyển mục đích đất ở 75m<sup>2</sup> mới đủ điều kiện. Ngày 24/01/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiến hành đo đạc, xác minh vị trí đất đã chuyển nhượng (thửa 562 đã chuyển nhượng cho bà năm 2013) và thửa đất đang chuyển nhượng thì lại phát sinh vướng mắc thửa cũ, thửa mới đều bị lệch vị trí, diện tích đất chuyển nhượng chồng lấn lên con đường cũ trong bản đồ địa chính và một phần thửa 1133 của ông H3 nên không thể tách hoặc hợp thửa được. Khi phát sinh những vướng mắc nói trên bà cũng đã thông báo cho vợ chồng ông H3, bà N nhưng không có ý kiến gì. Khoảng ngày 02/5/2022 ông H3 có liên hệ và yêu cầu chấm dứt hợp đồng do đã quá hạn 01 năm và không tiếp tục việc

Theo quan điểm của bà thì từ năm 2019 ông H3 đã tiến hành đo đạc, xác định tổng thể hiện trạng của các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông và cũng đã biết các thửa đất bị sai vị trí nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng. Sau khi đã có kết quả đo đạc ông H3 không thừa nhận những khó khăn khi tách thửa mà cho rằng do đơn vị đo vẽ đo đạc không chính xác. Bà khẳng định lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng là hoàn toàn do ông H3, khi có vướng mắc nguyên đơn cũng không hợp tác giải quyết mà đơn phương muốn chấm dứt hợp đồng. Do các bên không thương lượng được nên bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, buộc ông H3 trả lại 300.000.000đ tiền cọc, phải bồi thường 01 lần tiền cọc và các chi phí khác gồm có 54.000.000đ tiền chuyển mục đích đất thổ cư, 30.000.000đ chi phí làm thủ tục tách thửa và tiền lãi của các khoản này từ tháng 4/2021 đến nay. Đối với yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H3 thì chỉ khi nào nguyên đơn bồi thường thỏa đáng thì bà sẽ trả lại.

- Bà Đỗ Thị N thống nhất với lời trình bày của ông Trần Thế H, không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác

- Ông Trần Minh H4 thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị H1, không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 28/2024/DS-ST ngày 06/8/2024; Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

+ Buộc ông Trần Thế H, bà Đỗ Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho bị đơn bà Trần Thị H1 số tiền đặt cọc 300.000.000đ; bồi thường 01 lần tiền cọc là

300.000.000đ và bồi thường các chi phí phát sinh trong việc thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và tiền lãi phát sinh là 116.760.000đ.

+ Buộc bà Trần Thị H1 có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Thế H bản chính giấy chứng nhận số BQ 044542 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Thế H ngày 07/11/2013 và bản chính Giấy chứng nhận số CU 446548 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Thế H ngày 15/5/2020.

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 04/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 20/9/2024 ông Trần Thế H có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, không đồng ý thanh toán cho bị đơn tiền phạt cọc và tiền chi phí dịch vụ phát sinh.

*Tại phiên tòa,*

Ông Trần Thế H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Trần Thị H1 không đồng ý với kháng cáo của ông H, 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 năm 2015. Về nội dung: đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đỗ Thị N và bà Trần Thị H1; ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông H, bà N về việc thanh toán cho bà H1 số tiền 400.000.000đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông Nguyễn Thế H5 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2021 giữa vợ chồng ông với bà Trần Thị H1, đồng ý trả lại cho bà H1 số tiền cọc 300.000.000đ, tiền chuyển mục đích thổ cư 75m<sup>2</sup> là 54.00.000đ và chịu khoản lãi đối với toàn bộ các khoản trên trong thời hạn 01 năm; đồng thời yêu cầu bà H1 trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị ông H5 tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không tiếp tục thì buộc ông H5 phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc, cùng các khoản chi phí khác nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ mà cần xác định thêm quan hệ tranh chấp giữa các bên là: “*Kiện đòi tài sản*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của ông Trần Thế H thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 28/4/2021 vợ chồng ông H, bà N và bà H1 có lập hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 217m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 561 (chiều ngang 7.2m, chiều dài 29m, có họa đồ kèm theo do hai bên tự vẽ và chịu trách nhiệm trước pháp luật). Hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận số 0755, quyền số 16-TP/CC-SCC/HĐGD theo đó bà H1 thực hiện việc đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà N thành 02 đợt, đợt 1 giao số tiền 300.000.000đ; đợt 2 giao số tiền 400.000.000đ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan công chứng; thời hạn đặt cọc các bên thỏa thuận là 01 năm.

[2.2] Xét thấy, tại hợp đồng đặt cọc nói trên các bên thỏa thuận nghĩa vụ của bà H1 là có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách một phần thửa đất số 561 mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng để sang tên bà H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn thành việc thực hiện tách thửa đất trong vòng một năm. Do bà H1 không có thời gian đi làm việc này nên đã ủy quyền cho ông Lê Phi H3 là người làm dịch vụ đi làm thay và theo yêu cầu của bà H1 thì ông Nguyễn Thế H5 đã làm giấy uỷ quyền cho ông Lê Phi H3 được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa nên đây là nghĩa vụ của bà H1 chứ không phải là trách nhiệm của vợ chồng ông H3, bà N.

Hơn nữa, trước khi các bên ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng thì trước đó vào các ngày 11/4/2021 và 27/4/2021 thì giữa vợ chồng ông H3, bà N và bà H1 đã có việc lập giấy tay với nhau thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền đặt cọc nên bà H1 có đủ thời gian để tìm hiểu về diện tích đất mà bà sẽ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H3, bà N.

Tại thời điểm đặt cọc thì các bên cũng không biết diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có sự chồng lấn sang các thửa đất khác là thửa 1133 của ông Trần Thế H và thửa 562 của bà H1. Quá trình thực hiện việc tách thửa thì ngày 01/11/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND quy định về diện tích chuyển nhượng không đủ để tách thửa nên đây là những yếu tố khách quan phát sinh từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không phải lỗi của vợ chồng ông H, bà N.

Đồng thời, khi có những vướng mắc liên quan đến diện tích đất mà các bên sẽ chuyển nhượng thì vợ chồng ông H, bà N cũng đã có sự phối hợp là đưa thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1133 để bà H1 đi làm thủ tục nhập tách

thửa, đồng ý cho chuyển mục đích 75m<sup>2</sup> thành đất thổ cư để đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định nhưng bà H1 và ông Lê Phi H3 cũng không thực hiện được. Khi ông Lê Phi H3 chết thì bà H1 tiếp tục uỷ quyền cho ông Vũ Minh H2 thực hiện nhưng đã quá thời hạn của hợp đồng quy định nhưng cũng không thực hiện được.

Như vậy, việc các bên không thể thực hiện được hợp đồng là do một phần lỗi của bà H1 và do yếu tố khách quan từ chính sách của cơ quan nhà nước. Vợ chồng ông H3, bà N không có lỗi khi đã thực hiện đúng nội dung thoả thuận trong hợp đồng. Do đó, việc vợ chồng ông H3, bà N tự nguyện trả lại cho bà H1 số tiền đặt cọc 300.000.000đ, cũng như số tiền chuyển mục đích 75m<sup>2</sup> sang đất thổ cư với số tiền 54.202.000đ là có căn cứ nên việc bà H1 yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000đ là không có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra, đối với số tiền chi phí dịch vụ làm sổ thì như đã phân tích, việc thực hiện thủ tục tách thửa được bà H1 tự nguyện chịu trách nhiệm thực hiện nhưng không làm được nên không có cơ sở để buộc ông H3 có trách nhiệm phải thanh toán lại cho bà H1; cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông H3, bà N phải chịu các khoản tiền chi phí phát sinh đồng thời chịu lãi là không có căn cứ

[2.3] Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc giữa các bên nhưng lại không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, tuy nhiên trong trường hợp hủy án sơ thẩm để giải quyết lại cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án; mặt khác; cấp sơ thẩm không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên là chưa giải quyết triệt để vụ án; nên cần sửa lại nội dung này.

[2.4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây: “Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thoả thuận xác lập, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ chồng cùng phải chịu trách nhiệm”; cấp sơ thẩm lại tuyên vợ chồng ông H3, bà N cùng có trách nhiệm “liên đới” trả tiền cho bà H1 là không cần thiết nên cần sửa lại cách tuyên.

[2.5] Tại phiên tòa, vợ chồng ông H3, bà N đồng ý thanh toán cho bà H1 số tiền 400.000.000đ, cao hơn số tiền lẽ ra phải trả lại cho bị đơn; xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của ông Trần Thế H để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ tại giai đoạn sơ thẩm là 2.278.000đ; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp

nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc mỗi bên phải chịu ½; bà H1 đã tạm nộp và đã được cấp sơ thẩm quyết toán xong nên vợ chồng ông H, bà N có trách nhiệm trả lại cho bị đơn.

[5] Về án phí:

Ông Trần Thế H, sinh năm 1963; là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm là phù hợp.

Bà N phải chịu 10.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị H1 phải chịu 15.838.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận (316.760.000đ); 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm do hủy hợp đồng đặt cọc và 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm về việc bị buộc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổng cộng là 16.438.000đ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 166 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 4 Điều 26, 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 Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 04/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của ông Trần Thế H, sửa Bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06/8/2024; Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “*K đòi tài sản*”.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản*” đối với bà Trần Thị H1.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Trần Thế H.

3.1. Hủy “*Hợp đồng đặt cọc*” giữa vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đỗ Thị N với bà Trần Thị H1 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T chứng nhận số 0755, quyền số 16-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2021.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đỗ Thị N về việc trả cho bà Trần Thị H1 số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

3.3. Buộc bà Trần Thị H1 có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đỗ Thị N1 bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 044542 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/11/2013 cho ông Trần Thế H và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 443548 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/5/2020 cho ông Trần Thế H.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H1 về việc yêu cầu ông Trần Thế H phải chịu tiền phạt cọc và các khoản chi phí phát sinh khác.

5. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông H, bà N và bà H1 mỗi bên phải chịu 1.139.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ; vợ chồng ông H, bà N phải trả lại cho bà H1 số tiền 1.139.000đ (một triệu một trăm ba mươi chín nghìn đồng).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Trần Thế H.

+ Bà Đỗ Thị N phải chịu 10.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Bà Trần Thị H1 phải chịu 16.438.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 16.066.500đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009271 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương. Bà H1 còn phải nộp 371.500đ án phí còn thiếu.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Trần Thế H.

7. 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 Đơn Dương (01);
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương (01);
- Các đương sự (04);
- 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**