

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 50/2023/DS-PT

Ngày: 21 - 3 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và tranh chấp chuyển nhượng
quyền sử dụng 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 Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Ngọc Bình

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 21 tháng 03 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2023/QĐ-PT ngày 07/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐ-PT ngày 22/02/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 45/2023/TB-PT ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn M, xã LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số H đường số N, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020*).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn H V, sinh năm 1967; bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ H S, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số Q đường H, phường M, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (*Theo văn bản ủy quyền*

ngày 05/02/2021). Ông Bùi Công T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số S (CCA3) N, phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1987; ông Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1989; ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1992; ông Nguyễn Tiến P, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông L: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2021).

3.2. Văn Phòng công chứng X;

- Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị X; Chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T.

(Ông H, vợ chồng ông V, bà H, ông T có mặt tại phiên tòa; những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông K, bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất 1004, tờ bản đồ 33, diện tích 1.964m², trong đó có 240m² đất ở nông thôn (viết tắt ONT), tọa lạc tại thôn 16, xã L, huyện Bảo Lâm, được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số O 557051 ngày 24/6/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn K. Ngày 19/4/2019 ông K, bà T có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông V, bà H1 nội dung như sau: Ông K, bà T chuyển nhượng 01 phần thửa 1004, TĐĐ 33, diện tích 1.139m² chiều rộng mặt tiền Quốc lộ 55 là 15m x chiều dài hết đất (trong đó có 120m² đất ONT) cho ông V, bà H1, giá chuyển nhượng 2.450.000.000 đồng, ông V, bà H1 đặt cọc trước 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày từ ngày 19/4/2019 đến ngày 19/6/2019, trong trường hợp chưa hoàn thành thủ tục thì cùng nhau thương lượng lại về thời gian đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết, công chứng tại Văn phòng công chứng Đ (nay là VPCC X). Bên ông K, bà T có trách nhiệm tách thành 02 thửa đất có diện tích 1.139m² + 825m² và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho ông V, bà H1.

Tuy nhiên, sau đó ông K, bà T chưa tách được thửa, chưa thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng với vợ chồng ông V, bà H1. Ông V, bà H1 tự xây dựng công trình trên đất khi chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà H1, chưa hoàn thành nội dung giao kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019.

Nay ông K, bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 đã ký kết giữa ông K, bà T với ông V, bà H1 được VPCC Đ công chứng ngày 19/4/2019.

Vợ chồng bà T, ông K đồng ý trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng, phạt cọc 100.000.000 đồng cho ông V, bà H1. Lý do chịu phạt cọc là do trong thời gian nhận cọc (60 ngày) ông K, bà T không thực hiện được việc tách thửa và tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho ông V, bà H1. Đến ngày 01/10/2019 ông K, bà T cấp đổi GCNQSDĐ thửa 1004 thành thửa 1148, TĐĐ 33, xã L, diện tích 1.967m² đứng tên hộ ông Nguyễn Văn K. Tuy nhiên, hai bên mâu thuẫn nên không tiếp tục chuyển nhượng, không lập biên bản giao đất cho vợ chồng bà H1. Buộc ông V, bà H1 trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 1148, TĐĐ 33, thôn 16, xã L, huyện Bảo Lâm theo kết quả đo đạc của công ty TNHH A cho vợ chồng bà T, ông K. Đối với tài sản trên đất do ông V, bà H1 tự ý xây dựng, đầu tư thì có trách nhiệm tháo dỡ, trả lại hiện trạng sử dụng đất như ban đầu cho bà T, ông K. Về chi phí đồ đất bà T, ông K đồng ý T toán số tiền 83.806.800 đồng, không đồng ý số tiền 251.420.400 đồng.

Đối với “Giấy vay tiền” ngày 28/5/2019 do bà T viết nội dung, ông K, bà T có ký tên và nhận số tiền 600.000.000 đồng. Bà T, ông K trình bày số tiền 600.000.000 đồng là vợ chồng vay của ông V, bà H1 không phải là tiền cọc. Lúc đó ông bà T, K vay, nhưng số tiền này nếu sau này hai bên tiếp tục mua bán đất thì trừ vào tiền chuyển nhượng đất là 2.450.000.000 đồng. Nay ông K, bà T đồng ý trả tiền vay là 600.000.000 đồng, đồng ý chịu lãi theo lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng) tính từ ngày 28/5/2019 đến 28/5/2022 (làm tròn): 600.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 36 tháng = 179.280.000 đồng. Cộng cả gốc và lãi ông K, bà T đồng ý trả cho bà H1, ông V là 779.280.000 đồng. Ông K, bà T không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, bà H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất*”. Vì thực tế hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, không đồng ý về việc bị đơn yêu cầu trả lại tiền đất đã đưa là 700.000.000 đồng, tiền trượt giá giá trị sử dụng đất tranh chấp theo thẩm định giá thị trường số tiền là 1.232.345.714 đồng, không đồng ý T toán lại toàn bộ giá trị tài sản đã đầu tư trên theo thẩm định giá thị trường là 507.960.276 đồng. Nguyên đơn cho rằng tại giấy nhận tiền ngày 28/5/2019 thì không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu hai bên tiếp tục mua bán thì phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Còn nội dung hợp đồng đặt cọc thì đã có tên rõ ràng thì cũng không được xem là hợp đồng chuyển nhượng. Về án phí, chi phí tố tụng, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Văn Nhân thống nhất như lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. *Tại đơn phản tố ngày 05/02/2021 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn trình bày:*

Vợ chồng ông V, bà H1 thừa nhận không có quan hệ họ hàng gì với bà T, ông K mà trước đây quen biết do hàng xóm của nhau. Vợ chồng ông K cần bán đất nên vợ chồng mua. Hai bên trực tiếp gặp nhau, xem đất, thỏa thuận giá 2.450.000.000 đồng, bên bán chịu trách nhiệm là thủ tục giấy tờ sang tên và chi phí phát sinh. Ngày 19/4/2019, hai bên ra VPCC Đ lập hợp đồng đặt cọc chuyển

nhượng đất, bà H1, ông V đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất (hình chữ L) thuộc một phần thửa 1004, TĐĐ 33, thôn 16, xã L, huyện Bảo Lâm, diện tích 1.139m² (trong đó có 120m² đất ONT), chiều rộng mặt tiền Quốc lộ 55 là 15m chiều dài hết đất, thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 19/4/2019, ông K, bà T chịu trách nhiệm tách thửa, làm thủ tục sang tên cho vợ chồng V, Hà và vợ chồng có trách nhiệm trả hết số tiền còn lại 2.350.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc thì bà T, ông K tự cắm mốc giao đất cho vợ chồng bà H1, ông V quản lý, sử dụng canh tác đến nay, cắm mốc bằng cột bê tông, rào bằng lưới B40 như bây giờ. Quá trình sử dụng đất, đầu tư, xây dựng công trình, san lấp mặt bằng thì ông K, bà T đều biết và không có ý kiến, không tranh chấp gì. Ngày 28/5/2019 bà H1, ông V giao tiếp cho bà T, ông K số tiền 600.000.000 đồng, bà T viết giấy nhận tiền và vợ chồng cùng ký tên, nhận tiền. Số tiền này bà T, ông K nhận tiếp tiền bán đất, số tiền còn lại 1.750.000.000 đồng khi nào ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giao hết. Ông bà tiếp tục canh tác đầu tư trên đất mà không có ai ngăn cản gì. Từ khi nhận tiền đến nay, ông T, bà K không làm thủ tục tách thửa, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không sang tên diện tích chuyển nhượng cho bà H1, ông V mặc dù bà H1, ông V yêu cầu nhiều lần, bà T còn có thái độ thách thức. Nay ông Hà, bà V yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 đối với diện tích đất 1.139m² thuộc một phần thửa 1004, TĐĐ 33 (nay là một phần thửa 1148, TĐĐ 33) thôn 16, xã L giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông K, bà T. Yêu cầu vợ chồng bà T, ông K trả lại cho bà H1, ông V số tiền đã nhận chuyển nhượng đất đã nhận 700.000.000 đồng, tiền trượt giá quyền sử dụng đất tương đương với số tiền đã nhận, giá trị tài sản gắn liền với đất theo Công ty cổ phần thẩm định giá Việt hiện nay đưa ra. Ông V, bà H1 đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại 01 phần thửa 1148, TĐĐ 33, L theo kết quả đo đạc của công ty TNHH A. Về chi phí tố tụng, án phí yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tất Th, ông Nguyễn Duy Đ, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tiến P đều trình bày họ là con của bà T, ông K, tài sản đang tranh chấp với bà V, ông H là của bố mẹ tạo lập trong thời kỳ hôn nhân khi họ còn nhỏ, không có đóng góp gì với tài sản này. Họ nhất trí với nội dung khởi kiện của ông K, bà T, không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này, đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Văn Phòng công chứng X trình bày: VPCC X trước đây là VPCC Đ. Ngày 19/4/2019 VPCC có thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là Nguyễn H V, Hoàng Thị H và bên nhận cọc là Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị T. Việc công chứng hợp đồng đặt cọc đúng trình tự, thủ tục, đúng pháp luật. Việc tranh chấp của các bên yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T đối với vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn H V bà Hoàng Thị H, được Văn phòng công chứng Đ (nay là VPCC X) công chứng ngày 19/4/2019.

Hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H đối với 01 phần diện tích đất thuộc thửa 1148, TĐĐ 33, thôn 16, xã L, huyện Bảo Lâm.

Buộc vợ chồng ông V, bà H1 phải trả lại toàn bộ diện tích là 1.147 m² trong đó gồm 1.115,8m² thuộc 01 phần thửa 1148, TĐĐ 33, xã L, huyện Bảo Lâm, diện tích chưa được cấp GCNQSD đất là 31,3m² (liền kề thửa 1148, giáp suối) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 hệ thống giàn tưới tự động, 01 đường dây điện dẫn vào nhà, bờ tã li, 01 giếng khoan, hàng rào lưới B40, đổ đất (m³), nhà tạm, cây bơ hột và bơ ghép 034 (theo bảng liệt kê tài sản tại trang 02 của Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt ngày 05/4/2022). Đối với diện tích 164,3m² lộ giới liền kề một phần mặt tiền thửa 1148, TĐĐ 33, xã L tạm giao quyền quản lý, sử dụng cho ông K, bà T. (*Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất, bảng liệt kê tài sản kèm theo*).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H số tiền 1.962.896.619 đồng (*Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm mười chín đồng*).

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

Ngày 12/10/2022, nguyên đơn ông K, bà T có đơn kháng cáo đối với Bản án Dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên 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 Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí. Buộc bà T phải chịu 27.824.045 đồng án phí đối với số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 1.454.936.343 đồng phải trả cho vợ chồng ông V, bà H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

[3.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3.2] Giữa vợ chồng ông V, bà H1 và vợ chồng ông K, bà T có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 19/04/2019 được công chứng số 636, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC X. Việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc ông K, bà T chuyển nhượng cho ông V, bà H1 một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33 với diện tích 1.139m² (chiều ngang theo mặt tiền Quốc lộ 55 là 15m và phía sau chiều dài hết đất (trong đó có 120m² đất ở). Theo GCNQSDĐ số O 557051 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 24/06/1999. Giá trị thửa đất chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng, ngay khi công chứng hợp đồng đặt cọc ông V, bà H1 đã giao cho ông T, bà K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 19/04/2019 đến ngày 19/6/2019, bên ông K, bà T có trách nhiệm tách thành 02 thửa đất (diện tích là 1.139m² + 825m²). Trong trường hợp bên ông T, bà K chưa hoàn thành thủ tục thì hai bên cùng nhau thương lượng lại về thời hạn đặt cọc.

Xét thấy: các bên đều thừa nhận việc lập hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc như trên. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc đến ngày 28/5/2019 bị đơn ông V, bà H1 tiếp tục bàn giao cho ông K, bà T số tiền 600.000.000 đồng. Cả hai bên đều thừa nhận số tiền nhận thêm 600.000.000 đồng nếu sau này hai bên tiếp tục mua bán đất thì sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng. Như vậy, khi thỏa thuận đặt cọc thì chỉ đặt cọc 100.000.000 đồng đã giao đủ 01 lần, không có thỏa thuận thêm tiền cọc. Đồng thời, tại giấy nhận tiền này cũng thể hiện rõ ý chí của ông K, bà T là trừ vào tiền chuyển nhượng đất, số tiền còn lại bà H1, ông V phải T toán là 1.750.000.000 đồng khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, số tiền 600.000.000 đồng ông V, bà H1 giao cho ông K, bà T được xác định là T toán tiền chuyển nhượng đất

đổi với diện tích đất 1.139m² thuộc một phần thửa 1004, TBĐ 33, thôn 16, xã L, huyện Bảo Lâm.

Mặt khác, sau khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay ông V, bà H1 sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng ổn định, đã đầu tư, đổ đất, canh tác, làm nhà ở trên đất, ranh giới đo đạc cụ thể, có hàng rào lưới B40. Từ khi nhận đất, quản lý, sử dụng đất đến nay phía ông K, bà T cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, việc nguyên đơn ông K, bà T cho rằng chưa giao đất và xác định đây là tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Nhận thấy, sau khi đã tách thửa xong theo thỏa thuận thì ông K, bà T không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông V, bà H1 nữa. Do đó, các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, phía ông V, bà H1 chưa T toán được 2/3 giá trị hợp đồng. Lỗi dẫn đến việc các bên không ký kết hợp đồng là lỗi của ông K, bà T. Tuy trên thực tế giữa các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông K, bà T đã giao đất cho ông V, bà H1 quản lý, sử dụng, phía ông V, bà H1 cũng đã T toán được 700.000.000 đồng/2.450.000.000 đồng. Nay các bên đương sự không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nữa nên cần hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký kết; các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên nào có lỗi thì phải bồi thường.

Theo kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá V giá trị quyền sử dụng diện tích 120m² đất ở nông thôn x 16.970.000/m² = 2.036.400.000 đồng, đất nông nghiệp (đã cấp GCNQSDĐ) là 995,8m² x 3.066.000đ/m² = 3.053.122.800 đồng, đất nông nghiệp (chưa được cấp giấy CNQSDĐ) 31,3m² x 88.000đ/ m² = 2.754.400 đồng, tổng thành tiền 5.092.277.500 đồng.

Nay các bên không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và đều có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 và hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Buộc vợ chồng ông K bà T trả cho vợ chồng ông V, bà H1 số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, trả tiền trượt giá đất theo thẩm định giá là 754.863.681 đồng (giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 2.450.000.000 đồng, bị đơn trả được 700.000.000 đồng, tương đương 28.57%. Giá theo chứng thư thẩm định giá 5.092.277.5000 đồng, tương đương 1.454.863.681 đồng - số tiền đã T toán 700.000.000 đồng = 754.863.681 đồng).

Đối với các tài sản gắn liền với đất: Từ khi nhận đất, ông V, bà H1 đã đầu tư trên đất, do các tài sản đầu tư trên đất không thể di dời, hoặc di dời gây thiệt hại đến giá trị quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, bà T phải T toán lại giá trị đầu tư thành tiền là 507.960.276 đồng theo kết quả chứng thư Thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt là phù hợp.

Như vậy, tổng số tiền ông K, bà T có trách nhiệm trả cho ông V, bà H1 số tiền là 1.962.823.957 đồng.

[4] **Về chi phí tố tụng:** chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, thẩm định giá tài sản với số tiền 30.572.800 đồng, ông V, bà H1 đã

nộp tạm ứng và đã được quyết toán xong. Xét lỗi không tiếp tục chuyển nhượng là do ông K, bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, bà T phải T toán lại cho ông V, bà H1 30.572.800 đồng là phù hợp.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn vợ chồng ông K, bà T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông K, chỉ buộc bà T phải chịu 12.309.206 đồng án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót.

Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông K bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm: án phí hủy hợp đồng 300.000 đồng + án phí trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông V, bà H1 1.962.823.957 đồng là 70.884.719 đồng. Tổng cộng là 71.184.719 đồng/ 2 = 35.592.359 đồng (làm tròn 35.592.000 đồng).

Do ông K đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Bà T phải chịu 35.592.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng là 35.892.000 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông K, bà T và cần sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí theo hướng đã phân tích trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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 nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T;

Sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H đối với nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn H V bà Hoàng Thị H, được Văn phòng công chứng Đ (Nay là VPCC X) công chứng số 636, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X, lập ngày 19/04/2019.

2.2. Hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H đối với 01 phần diện tích đất thuộc thửa 1148, TĐĐ 33, thôn 16, xã L, huyện Bảo Lâm.

Buộc vợ chồng ông V, bà H1 phải trả lại toàn bộ diện tích là 1.147m², gồm 1.115,8m² thuộc 01 phần thửa 1148, TĐĐ 33, xã L, huyện Bảo Lâm, diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31,3m² (liền kề thửa 1148, giáp suối) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm có: 01 hệ thống giàn tưới tự động, 01 đường dây điện dẫn vào nhà, bờ Taluy, 01 giếng khoan, hàng rào lưới B40, đồ đất, nhà tạm, cây bơ hột và bơ ghép 034 (Theo bảng liệt kê tài sản tại trang 02 của Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt ngày 05/4/2022).

Tạm giao cho vợ chồng ông K, bà T quyền quản lý, sử dụng diện tích 164,3m² thuộc lộ giới liền kề một phần mặt tiền thửa 1148, TĐĐ 33, xã L, huyện Bảo Lâm. *(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất, bảng liệt kê tài sản kèm theo).*

2.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm T toán cho vợ chồng ông Nguyễn H V, bà Hoàng Thị H số tiền 1.962.896.619 đồng *(Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm mười chín đồng).*

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T phải T toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn H V và bà Hoàng Thị H số tiền 30.572.800 đồng *(Ba mươi triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng).*

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn K.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 35.592.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng là 35.892.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 2.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004736 ngày 18/12/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009614 ngày 25/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 32.792.000 đồng *(Ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng).*

Hoàn trả cho vợ chồng bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn V số tiền 12.459.206 đồng *(Mười hai triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn hai trăm lẻ sáu).*

đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số 0004810 ngày 23/02/2021 và 0009538 ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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 Bảo Lâm (02);
- VKSND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS H. Bảo Lâm (01);
- Dương 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**

(đã ký)

Nguyễn Văn Thanh