

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH Đ

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

Bản án số: 28/2024/DS-PT

Ngày: 19-3-2024

V/v: “Tranh chấp về Hợp đồng đặt  
cọc và 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc” và “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐ-PT ngày 12/3/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Anh Đỗ Hoàng N, sinh năm: 1987

- Chị Trần Thị Hoài T, sinh năm 1989

Cùng cư trú tại: Tổ dân phố Từ Liêm 1, thị trấn B, huyện H, Lâm Đồng. Có mặt

- Chị Trần Thị Thanh Huyền, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn Quang Trung, xã Gia Lâm, huyện H, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

2. *Bị đơn*: Vợ chồng ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1962 và bà Bành Thị T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn Trung Hà, xã Đông Thanh, huyện H, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng Công chứng Ngô Văn T; Địa chỉ: Tổ dân phố Đồng Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Thao – Trưởng Văn phòng công chứng Ngô Văn T. Có đơn xét xử vắng mặt

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Bành Thị T

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền trình bày:* Anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc ông T, bà Tuấn chuyển nhượng cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền diện tích đất 2.784m<sup>2</sup>, thửa 54, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thôn Trung Hà, xã Đông Thanh, huyện H, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001, với giá chuyển nhượng là 2.360.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận, ngày 22/12/2021 anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã đặt cọc cho ông T, bà Tuấn số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 26/01/2022 anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã đặt cọc cho ông T, bà Tuấn thêm 460.000.000 đồng. Tổng cộng anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã đặt cọc là 860.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông T, bà Tuấn đã cấm mốc, bàn giao diện tích đất trên cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền. Ông bà thống nhất cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền phá bỏ toàn bộ cây trồng trên đất. Sau khi cải tạo mặt bằng thì ông T, bà Tuấn xin để cho ông bà làm đất nên anh Nhật, chị Thu, chị Huyền để cho ông T, bà Tuấn trồng Bắp, Đậu... Do thửa 54 và thửa 58 được cấp chung trong cùng một Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất cho ông T, bà Tuấn thời hạn 03 tháng để đi làm thủ tục tách thửa 54 ra thành một sổ riêng thì hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định, nhưng hết 03 tháng ông T, bà Tuấn không làm được. Vì vậy hai bên lập phụ lục Hợp đồng ngày 18/8/2022, cho thời gian kéo dài thêm 03 tháng nhưng ông T, bà Tuấn vẫn không làm được. Vì vậy anh Nhật, chị Thu, chị Huyền khởi kiện yêu cầu:

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông T, bà Tuấn và bên nhận chuyển nhượng anh Nhật, chị Thu, chị Huyền; Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao số 1226, Quyền số 01/2022 TP-CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc anh Nhật, chị Thu và chị Huyền và bên nhận đặt cọc ông T, bà Tuấn; Hủy phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2022, được Công chứng tại Văn

phòng công chứng Ngô Văn Thao số 7333, Quyền số 08/2022 TP-CC-SCC/HĐGD; Yêu cầu vợ chồng ông T, bà Tuấn phải trả lại số tiền đặt cọc 860.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 860.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.720.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án anh Nhật, chị Thu và chị Huyền thống nhất rút yêu cầu phạt cọc; yêu cầu ông T, bà Tuấn phải trả lãi trên số tiền 860.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 26/01/2022 đến khi Tòa án xét xử là 150.000.000 đồng. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T, người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Điện trình bày:* Ngày 22/12/2021 vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền diện tích đất 2.784m<sup>2</sup>, thửa 54, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thôn Trung Hà, xã Đông Thanh, huyện H; đất được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 với giá chuyển nhượng là 2.360.000.000 đồng. Ngày 22/12/2021 anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã đặt cọc cho ông T, bà Tuấn số tiền 400.000.000 đồng; ngày 26/01/2022 anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã đặt cọc thêm 460.000.000 đồng. Tổng cộng 860.000.000 đồng. Do thửa 54 và thửa 58 được cấp chung trong một Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất cho ông T, bà Tuấn 03 tháng để làm thủ tục tách thửa 54 ra thành một sổ riêng, rồi hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông T, bà Tuấn đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cũng đã tiến hành đo đạc thửa đất nhưng do thời điểm này Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có văn bản tạm dừng tách thửa nên không thể hoàn thành thủ tục đổi sổ. Đồng thời, thực tế thửa đất trên có đường đi nhưng trên bản đồ thì không có đường đi. Như vậy, ông T bà Tuấn không hoàn thành việc cấp đổi sổ là do khách quan nên ông T, bà Tuấn chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc 860.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc số tiền 860.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi.

Đồng thời, ông T, bà Tuấn có đơn phản tố, yêu cầu anh Nhật, chị Thu, chị Huyền phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông T, bà Tuấn với số tiền 247.000.000 đồng gồm: Bồi thường giá trị 300 cây cà phê Rôbusta và 1000 cây cà phê Catimo mà anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã phá trên diện tích đất thửa 54, tờ bản đồ 14 xã Đông Thanh (*nay là thửa 132 tờ bản đồ 22*) có giá trị là 107.000.000 đồng; Bồi thường sản lượng cà phê không thu hoạch được trong 03 năm là 144.000.000 đồng. Ngoài ra bị đơn không còn yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao do ông Ngô Văn Thao đại diện theo pháp luật trình bày:* Ngày 26/01/2022

anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền và vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T184446 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2001, thuộc thửa đất số 58, 54 tờ bản đồ 14. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng đã đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao đã soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022, được công chứng số 1226, Quyền số 01/2022 TP-CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc anh Nhật, chị Thu, chị Huyền và bên nhận đặt cọc ông T, bà Tuấn. Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc hai bên vẫn chưa thực hiện được thỏa thuận theo Hợp đồng công chứng ngày 26/01/2022 nên hai bên đã thống nhất làm thêm phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2022, được công chứng số 7333, Quyền số 08/2022 TP-CC-SCC/HĐGD để gia hạn thêm thời hạn đặt cọc thêm 03 tháng, mọi điều khoản trong Hợp đồng số 1226, Quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 26/01/2022 đều không thay đổi. Nay các bên phát sinh tranh chấp thì Văn phòng căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để thực hiện theo quy định.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền đối với ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, nhà ở lập ngày 22/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T và bên nhận chuyển nhượng anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền.

Hủy Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 26/01/2022, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao số 1226, Quyền số 01/2022 TP-CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền và bên nhận đặt cọc vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T.

Hủy phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 18/8/2022, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao số 7333, Quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T phải trả lại cho anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền số tiền đặt cọc 860.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi triệu đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 860.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi triệu đồng*).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc yêu cầu anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền phải bồi thường cho ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T số tiền 144.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc yêu cầu anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền phải bồi thường cho ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T số tiền 107.000.000 đồng (*Một trăm lẻ bảy triệu đồng*).

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

Ngày 20/12/2023, bị đơn ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền phải bồi thường cho ông, bà số tiền 107.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Bành Thị T vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn anh Nhật, chị Thu, chị Huyền không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Ngô Văn Thao có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vào ngày 22/12/2021, ngày 26/01/2022 và ngày 18/8/2022 anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền và vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T có lập Hợp đồng đặt cọc, phụ lục Hợp đồng để ông T, bà Tuấn chuyển nhượng cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền diện tích đất 2.784m<sup>2</sup>, thửa 54 tờ bản đồ 14, xã Đông Thanh, với giá chuyển nhượng là 2.360.000.000 đồng. Anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã đặt cọc cho ông T, bà Tuấn số tiền 860.000.000 đồng. Tuy nhiên hết thời hạn gia hạn của Hợp đồng nhưng ông T, bà Tuấn không thực hiện các thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng đất như đã cam kết nên hai bên phát sinh tranh chấp; Nay anh Nhật, chị Thu và chị Huyền yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc; Còn bị đơn ông T, bà Tuấn cho rằng sau khi lập Hợp đồng đặt cọc thì anh Nhật, chị Thu, chị Huyền phá bỏ cây trồng trên đất, gây thiệt hại về tài sản nên ông bà khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc; Tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông T, bà Tuấn thấy rằng:

[3.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì ngày 22/12/2021 anh Nhật, chị Thu, chị Huyền có lập Hợp đồng đặt cọc với ông T, bà Tuấn, mục đích để ông T, bà Tuấn chuyển nhượng cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền diện tích đất 2.784m<sup>2</sup>, thửa 54, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thôn Trung Hà, xã Đông Thanh, huyện H, đất được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001, số T184446, với giá chuyển nhượng là 2.360.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 26/01/2022 hai bên lập Hợp đồng đặt cọc, được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao thì anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đặt cọc thêm số tiền 460.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong vòng 03 tháng kể từ ngày Công chứng hợp đồng này, ông T bà Tuấn thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì anh Nhật, chị Thu, chị Huyền thanh toán số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T bà Tuấn không thực hiện được trong thời hạn thỏa thuận nên ngày 18/8/2022 hai bên tiếp tục ký phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao về việc kéo dài thời gian đặt cọc thêm 03 tháng. Hết thời hạn này nhưng ông T, bà Tuấn vẫn không thực hiện các thủ tục tách thửa và không có thiện chí giải quyết nên anh Nhật, chị Thu, chị Huyền yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Ông T, bà Tuấn khẳng định sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 thì do thửa 54 và thửa 58 được cấp chung trong cùng một Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên khi làm thủ tục cấp đổi, cơ quan nhà nước yêu cầu đo đạc lại, phía bị đơn đã tiến hành ký Hợp đồng đo đạc và có cung cấp họa đồ đo

đặc nhưng do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắc Lắc vẫn bản dưng tách thửa nên việc ông bà không thực hiện đúng thời hạn là do lỗi khách quan.

[3.2] Xét thấy, các bên đương sự thừa nhận trước khi đặt cọc thì cả hai bên đều không liên hệ với cơ quan nhà nước để tìm hiểu tình trạng pháp lý của thửa đất cũng như thời hạn để thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định nên việc không thực hiện được các thủ tục trong thời gian thỏa thuận có một phần trách nhiệm của cả hai bên. Ngoài ra, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì quá trình thực hiện thủ tục để chuyển nhượng thì mới phát hiện đất cấp không đúng diện tích, kích thước, Ủy ban nhân dân huyện H cũng đã ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T184446 cấp ngày 09/5/20001 đối với thửa 54, 58 tờ bản đồ 14 xã Đông thanh để thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định, nên việc ông T, bà Tuấn không thực hiện đúng thời hạn thỏa thuận là do khách quan chứ không phải lỗi hoàn toàn của ông T, bà Tuấn. Tuy nhiên, phía anh Nhật, chị Thu, chị Huyền cũng đã có thiện chí ký phụ lục Hợp đồng để kéo dài thời gian làm thủ tục nhưng hết thời hạn này vẫn không thể thực hiện được thỏa thuận và thực tế đến nay đã hai năm mà ông T bà Tuấn vẫn chưa hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng nên ít nhiều ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Nhật, chị Thu, chị Huyền. Vì vậy, anh Nhật, chị Thu, chị Huyền yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 860.000.000 đồng nên cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, hủy phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa các bên và buộc ông T bà Tuấn phải trả lại số tiền đặt cọc 860.000.000 đồng cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền là đúng pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 860.000.000 đồng thì thấy rằng: Khi khởi kiện anh Nhật, chị Thu và chị Huyền có yêu cầu ông T, bà Tuấn phải chịu số tiền phạt cọc là 860.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu xin rút yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc, việc rút yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là tự nguyện nên cần Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Đối với yêu cầu buộc ông T, bà Tuấn phải trả lãi trên số tiền đặt cọc 860.000.000 đồng từ ngày đặt cọc đến nay là 150.000.000 đồng thì thấy rằng: Các bên ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, việc hai bên không tiến tới việc ký kết Hợp đồng như trên là do lỗi khách quan và có một phần lỗi của cả hai bên. Khi lập Hợp đồng đặt cọc hai bên cũng thỏa thuận ai vi phạm thì phạt cọc chứ không có thỏa thuận việc tính lãi suất. Hơn nữa pháp luật cũng không quy định áp dụng về lãi suất đối với Hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về số tiền lãi nêu trên nên không đặt ra để xem xét giải quyết.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà Tuấn có đơn phản tố yêu cầu anh Nhật, chị Thu, chị Huyền phải bồi thường cho ông T, bà Tuấn số tiền 247.000.000 đồng gồm: Bồi thường giá trị 300 cây cà phê Rôbusta và 1000 cây cà phê Catimo mà anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đã phá trên diện tích đất thửa 54, tờ bản đồ 14 xã Đông Thanh (*nay là thửa 132 tờ bản đồ 22*) có giá trị là 107.000.000 đồng; Bồi thường sản lượng cà phê không thu hoạch được trong 03 năm là 144.000.000 đồng.

Đến ngày 05/12/2023 ông T, bà Tuấn nộp đơn xin rút yêu cầu bồi thường sản lượng cà phê không thu hoạch được trong 03 năm là 144.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T bà Tuấn giữ nguyên việc rút yêu cầu nêu trên. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T, bà Tuấn là tự nguyện nên cần Đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đối với yêu cầu bồi thường giá trị 300 cây cà phê Rôbusta và 1000 cây cà phê Catimo trên diện tích đất thửa 54, tờ bản đồ 14 xã Đông Thanh (*nay là thửa 132 tờ bản đồ 22*) có giá trị là 107.000.000 đồng thì thấy rằng: Thực tế anh Nhật, chị Thu, chị Huyền có phá bỏ cây cà phê trên đất của ông T, bà Tuấn nhưng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện chính xác lúc đó tài sản trên đất như thế nào mà những người chứng kiến lại xác định trên đất lúc đó cà phê xấu và trông không đông đặt, cà phê bị khô héo, bị cỏ mọc bao quanh. Đồng thời, trong vụ án này các bên đều thừa nhận sau khi hai bên lập Hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà Tuấn đã cắm mốc, bàn giao diện tích đất trên và chỉ ranh cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền thuê máy mướn cào đất cải tạo mặt bằng. Khi cải tạo mặt bằng anh Nhật, chị Thu, chị Huyền phá bỏ cây trồng trên đất ông T, bà Tuấn biết cũng không phản đối gì, chỉ sau khi việc thỏa thuận chuyển nhượng không thực hiện được, phía anh Nhật, chị Thu, chị Huyền khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà Tuấn mới yêu cầu bồi thường thiệt hại nên anh Nhật, chị Thu, chị Huyền không có lỗi gây thiệt hại mà đây là sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên, không phải là hành vi xâm phạm trái phép về tài sản của anh Nhật, chị Thu, chị Huyền đối với ông T, bà Tuấn. Bên cạnh đó anh Nhật, chị Thu, chị Huyền cải tạo mặt bằng cũng đã bỏ ra một khoảng chi phí cho việc san gạt đất đá, sau khi cào đất anh Nhật, chị Thu, chị Huyền còn cho ông T, bà Tuấn sử dụng đất để trồng cây ngắn ngày để có thu nhập, ông T bà Tuấn còn được sử dụng số tiền đặt cọc 860.000.000 đồng từ cuối năm 2021, đến nay hủy hợp đồng đặt cọc thì anh Nhật, chị Thu, chị Huyền chưa được lợi ích gì nên anh Nhật, chị Thu, chị Huyền cũng có phần thiệt thòi.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 2.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T bà Tuấn không

được chấp nhận nên buộc ông T bà Tuấn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là đúng quy định. (Ông T, bà Tuấn đã nộp và quyết toán xong)

[8] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà Tuấn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông T, bà Tuấn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022, hủy phụ lục hợp đồng ngày 28/8/2022. Tổng cộng là 900.000 đồng; Ông T bà Tuấn còn phải chịu 37.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 860.000.000 đồng ông T, bà Tuấn phải trả cho anh Nhật, chị Thu, chị Huyền. Ngoài ra, ông T, bà Tuấn còn phải chịu 5.350.000 đồng (107.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng ông T bà Tuấn phải chịu 44.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên, hiện nay ông T đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi và ông T có đơn xin miễn án phí nên xem xét miễn án phí cho ông T là 22.025.000 đồng, còn lại buộc bà Tuấn phải chịu 22.025.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Bành Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền đối với ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, nhà ở lập ngày 22/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T và bên nhận chuyển nhượng anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền.

Hủy Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất lập ngày 26/01/2022, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao số 1226, Quyền số 01/2022 TP-CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền và bên nhận đặt cọc vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T.

Hủy phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2022, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao số 7333, Quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T phải trả lại cho anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền số tiền đặt cọc 860.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi triệu 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.*

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 860.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi triệu đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc yêu cầu anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền phải bồi thường cho ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T số tiền 107.000.000 đồng (*Một trăm lẻ bảy triệu đồng*).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T về việc yêu cầu anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thanh Huyền phải bồi thường cho ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T số tiền 144.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Quang T, bà Bành Thị T phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. (*đã được quyết toán xong*)

6. Về án phí:

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Buộc bà Bành Thị T phải chịu số tiền 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004388 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Quang Thuyền.

**- Án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc bà Bành Thị T phải chịu 22.025.000 đồng (*Hai mươi hai triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.087.500 đồng (*Ba triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014946 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lâm Đồng. Bà Bành Thị T còn phải nộp 18.937.500 đồng (*Mười tám triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền số tiền 32.400.000 đồng (*Ba mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013514 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho anh Đỗ Hoàng Nhật, chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thanh Huyền số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000220 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Quang T.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H;
- Chi cục THADS H;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (08)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Đức**

