TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2023/DS-PT
Ngày: 27/3/2023
V/v tranh chấp 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 ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh
Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Vũ Văn Tú
- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 411/2022/DS - PT ngày 19/12/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2023/QĐ-PT ngày 17/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 55 M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1976 và Bà Phạm Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thị Th - Văn phòng Luật sư Mai Thanh, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

3. Người làm chứng: Bà Võ Thị D1, bà H' R, ông Y T, bà H' N, ông Y L. Cùng trú tại: Buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn M và Bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ông Tô Tiến D trình bày:***

Ngày 05/11/2020, bà Nguyễn Thị Ánh L có giao kết với ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H hợp đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thửa đất có diện tích 2397,1m^2 thuộc thửa đất số 56 và 60; tờ bản đồ số 03 với giá thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Để làm tin bà L đã đặt cọc cho ông M, bà H số tiền là 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ ký hợp đồng, sang tên thửa đất nói trên cho bà L, bà L là người trực tiếp đi làm giấy tờ và ông M, bà H sẽ bớt lại cho bà L số tiền 25.000.000 đồng. Nếu bên mua không thực hiện thì mất số tiền đã đặt cọc, còn bên bán không thực hiện thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Tuy nhiên, đến nay các bên chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng là do việc tách nhập thửa đất trên có khó khăn. Trong lúc bà L đang làm thủ tục tách nhập thửa thì ông M gửi đơn tranh chấp đến UBND xã. Tại biên bản ngày 27/01/2021 hai bên thỏa thuận cho bà L đến ngày 05/02/2021 phải làm xong thủ tục và trả đủ tiền còn lại. Sau đó bà L tiếp tục đi làm thủ tục tách thửa và yêu cầu ông M, bà H giao bìa đỏ và rút đơn tranh chấp thì ông M vẫn không rút và không giao bìa đỏ cho bà L, do vậy việc tách nhập thửa chưa xong. Nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng như thỏa thuận và ông M, bà H cũng không chịu trả tiền cọc mặc dù bà L đòi rất nhiều lần. Vì vậy, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn M và Phạm Thị H có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn có ý kiến: Việc ông M, bà H cho rằng bà L vi phạm đặt cọc là không đúng, sự việc chậm trễ trên là có nguyên nhân từ việc ông M, bà H không rút đơn tại xã và cũng không giao bìa đỏ nên cơ quan có thẩm quyền không làm thủ tục này được. Bà L đã có đơn đề nghị UBND xã E tiếp tục giải quyết tranh chấp tuy nhiên hòa giải không thành. Bà L đề nghị ông M, bà H rút đơn và giao bìa đỏ để làm thủ tục tách nhập thửa, sau đó hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông M, bà H bắt bà L phải mua đất theo giá hiện tại nên bà L không đồng ý vì bà L không có lỗi, ông M, bà H là người vi phạm hợp đồng mà không phải bà L.

Ngoài các thỏa thuận mà hai bên chuyển nhượng đất cho nhau thì các bên còn thỏa thuận bên bán giao tài sản và mốc giới cho bên mua, chính vì vậy việc bà L nhận đất và canh tác, sau đó nhượng lại cho người đồng bào dân tộc họ đã cải tạo tài sản này là hoàn toàn dựa trên sự tự nguyện của bên bán, nếu không giao sao bà L có thể làm được. Như vậy khẳng định việc bà L nhận rẫy là hợp pháp và nhượng lại cho người khác thu lợi các hoa lợi cũng như cải tạo là quyền của bà L. Hơn nữa nếu không phải lỗi của bên bán thì việc chuyển nhượng đã xong. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã thu hoạch một vụ cà phê năm 2020 là 07 tấn cà phê và làm chết 25 cây sầu riêng năm thứ nhất; 40 cây cau năm thứ nhất và tự ý chặt 38 cây cà phê đang thu hoạch là không đúng. Bà L xác định vụ năm 2020 chỉ thu khoảng 1,5 tấn đến 2 tấn cà phê và chỉ chặt bỏ khoảng 10 cây cà phê khô. Vì vậy việc bị đơn yêu cầu buộc bà L phải bồi thường trả số tiền tạm tính là 260.000.000 đồng thì bà L không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Bà Đỗ Thị Hằng N trình bày:

Vào ngày 5/11/2020, vợ chồng ông M, bà H có ký hợp đồng đặt cọc với bà L để chuyển nhượng cho bà L hai thửa đất số 56 và 60, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), bà L có đặt cọc cho vợ chồng ông M số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), với thời hạn đặt cọc là 60 ngày.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L yêu cầu được nhận đất, vì nghĩ đằng nào người ta cũng nhận chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông M đã giao đất cho bà L. Trong thời gian vợ chồng ông M giao đất cho bà L, bà L đã thu hoạch một vụ cà phê năm 2020 của vợ chồng ông M với số lượng cà phê thu hoạch khoảng 07 tấn cà phê. Ngoài ra, trong quá trình vợ chồng ông M giao đất cho bà L, bà L đã bỏ bê, không chăm sóc cây trồng, không tưới cây dẫn đến 25 cây sầu riêng năm thứ nhất và 40 cây cau năm thứ nhất của vợ chồng ông M bị chết, ngoài ra phía bà L còn tự ý chặt 38 cây cà phê đang thu hoạch trên đất làm thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của gia đình ông M.

Ngoài ra, vì tin tưởng việc bà L đặt cọc và nhận chuyển nhượng đất là thực nên sau khi bà L đặt cọc tiền, vợ chồng ông M cũng đã đi đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Trần Văn D2 và bà Lê Thị Th2 để nhận chuyển nhượng một thửa đất rẫy của vợ chồng ông D2, bà Th2 tại huyện N, tỉnh K vì vợ chồng ông M suy nghĩ sau khi chuyển nhượng đất cho bà L thì vợ chồng ông M có thửa đất khác để làm nông nghiệp. Tuy nhiên, việc bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc và không thanh toán tiền cho vợ chồng ông M khiến vợ chồng ông M không có tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất vợ chồng ông M đã đặt cọc của ông D2, bà Th2, nên vợ chồng M đã bị mất số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà L gây thiệt hại cho vợ chồng ông M là 560.000.000 đồng, trong đó: Số tiền vợ chồng ông M bị mất cọc với vợ chồng ông D2, bà Th2 là 300.000.000 đồng và số tiền bà L đã thu hoạch cà phê và chặt phá cây trồng của vợ chồng ông M trị giá là 260.000.000 đồng.

Theo quy định pháp luật thì bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà L phải mất số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, ngoài ra bà L còn phải trả cho vợ chồng ông M số tiền 260.000.000 đồng do bà L thu hoạch cà phê và chặt phá cây trồng trên đất của vợ chồng ông M. Tuy nhiên, vì là chỗ quen biết, vợ chồng ông M chỉ cần trừ tiền đặt cọc của bà L vào khoản tiền thiệt hại nêu trên của vợ chồng ông M (tính ra vợ chồng ông M vẫn lỗ 60.000.000 đồng) để các bên giải quyết xong,

tránh làm mất thời gian của nhau nhưng bà L lại đi khởi kiện vợ chồng ông M đòi tiền cọc.

Nay bà L khởi kiện vợ chồng ông M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc vợ chồng ông M phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng và bị đơn có đơn yêu cầu phản tố với nội dung, đề nghị Tòa án buộc bà L phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông M tổng số tiền tạm tính là 260.000.000 đồng, bao gồm:

- Số tiền tương đương giá trị 7 tấn cà phê mà bà L đã thu hoạch trên hai thửa đất nêu trên của vợ chồng ông M, tạm tính là 07 tấn (7000kg) x 35.000.000 đồng/01 tấn = 245.000.000 đồng.

- Số tiền bà L phải bồi thường cho vợ chồng ông M là 15.000.000 đồng, tương đương với giá trị của 25 cây sầu riêng, 40 cây cau đã chết và 38 cây cà phê mà bà đã chặt phá trên rẫy của vợ chồng ông M.

**** Những người làm chứng trình bày:***

- *Bà Võ Thị D1 trình bày:* Vào ngày 05/11/2020 bà D1 có làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Ánh L và vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H về việc đặt cọc mua đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk diện tích 2397,1m^2 với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Bà L đã đặt cọc cho vợ chồng ông M số tiền 500.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Bà D1 chỉ chứng kiến việc các bên thỏa thuận đặt cọc như trên. Ngoài ra việc các bên thỏa thuận gì khác thì bà D1 không biết. Đối với tranh chấp giữa bà L với vợ chồng ông M thì bà D1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà H'N và ông Y L trình bày:* Vào khoảng cuối năm 2020 vợ chồng bà H'N, ông Y L và bà Nguyễn Thị Ánh L có lập hợp đồng trao đổi đất theo đó vợ chồng bà H'N, ông Y L sẽ đổi cho bà L 01 thửa đất tại Buôn K, xã C, huyện C. Còn bà L sẽ đổi cho vợ chồng bà H'N, ông Y L 01 thửa đất tại xã E, huyện C. Bà L phải bù cho vợ chồng bà H'N, ông Y L số tiền 600.000.000 đồng. Sau đó bà L

giao cho vợ chồng bà H'N, ông Y L thửa đất để canh tác phần đất có diện tích 2397,1m^2.

Năm 2020, vợ chồng bà H'N, ông Y L có thu hoạch cà phê trên phần diện tích đất bà L đã đổi, sản lượng cà phê đã thu là 1,1 tấn cà phê nhân. Khi bà H'N, ông Y L nhận canh tác thì cây cà phê đã già và không đạt năng suất cao.

Sau đó giữa bà L và ông Trần Văn M xảy ra tranh chấp. Ông M có đến rẫy và đòi lại đất vì vậy ngày 26/8/2021, bà H'N, ông Y L đã trả tiền cọc cho bà L với số tiền 250.000.000 đồng là số tiền bà L đã đặt cọc cho bà H'N, ông Y L và bà H'N, ông Y L có đưa thêm cho bà L số tiền 10.000.000 đồng là tiền bồi thường về việc thu hoạch cà phê và chặt một số cây cà phê khi không thực hiện giao dịch. Giữa bà H'N, ông Y L và bà L đã không còn bất cứ một giao dịch nào khác. Khi canh tác trên đất bà H'N, ông Y L chỉ thu hoạch 1,1 tấn cà phê nhân và có chặt bỏ một số cây cà phê xấu, ngoài ra không có làm hư hỏng hay chặt phá cây cau, cây sầu riêng nào khác trên đất canh tác.

- *Bà H'R và ông Y T trình bày:*

Vào khoảng cuối năm 2020, ông Y T và bà H'R có canh tác trên phần diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ánh L và ông Trần Văn M. Phần đất có diện tích là 1,1ha. Ông Y T và bà H'R có thu hoạch 01 vụ cà phê với sản lượng là 1,3 tấn cà phê nhân. Với công hái cà phê là 90 ngày công, công xác cỏ là 7 công, công làm cỏ là 20 công, cắt cành cà phê là 20 công, phun thuốc sầu riêng là 2 công và 6.000.000 đồng tiền tưới cà phê 01 vụ. Ngoài ra ông Y T và bà H'R không làm hư hỏng và không chặt phá bất cứ cây cối gì trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 198/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 423, Điều 427, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05 tháng 11 năm 2020 giữa bà Nguyễn Thị Ánh L và ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H.

Buộc bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh L số tiền 1.000.000.000 đồng; trong đó: Tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H số tiền 260.000.000 đồng.

[3] Khấu trừ nghĩa vụ buộc bị đơn ông Trần Văn M và bà Phạm Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Ánh L số tiền là 740.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2022, ông Trần Văn M và bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn và tăng mức bồi thường đối với yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải trả số tiền 07 tấn cà phê theo giá thị trường và số tiền tương đương với giá trị của số cây trồng mà nguyên đơn đã chặt phá và làm chết.

Ngày 28/10/2022 Viện trưởng viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 1208/QĐ - VKS- DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh L vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Trần Văn M và bà Phạm Thị H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá lập luận, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông M, bà H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS - ST ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh L, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H, buộc nguyên đơn bà L phải bồi thường cho bị đơn ông M, bà H tổng số tiền theo biên bản thẩm định, định giá của Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền là 345.813.700 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Ngày 05/11/2020 bà Nguyễn Thị Ánh L với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc ông M, bà L chuyển nhượng cho bà L thửa đất có diện tích 2397,1m^2 thuộc thửa đất số 56 và 60 với giá là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bà L đã đặt cọc cho ông M, bà H số tiền 500.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì ông M, bà H đã bàn giao 02 thửa đất nói trên để bà L trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác cây trồng trên đất và hưởng hoa lợi.

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

Bị đơn ông M, bà H cho rằng việc các bên không tiến hành các thủ tục để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn bà L không trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất như hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Bởi lẽ, trong nội dung hợp đồng đặt cọc các bên cam kết trong thời hạn 60 ngày bên nhận chuyển nhượng đất phải trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu (tức là 1.500.000.000 đồng). Tuy nhiên, đã quá thời hạn cam kết nhưng bà L vẫn không trả đủ tiền cho ông M, bà H (nội dung này cũng được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 27/01/2021 tại UBND xã E). Mặt khác, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông M, bà H bàn giao luôn 02 thửa đất cho bà L sử dụng, canh tác hưởng hoa lợi từ tài sản trên đất. Như vậy có thể thấy rằng ông M, bà H đã thể hiện ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc thuộc về phía bị đơn và tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy, kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn về nội dung này là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng nghị và kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường tổng giá trị thiệt hại là 345.813.700 đồng (bao gồm 07 tấn cà phê và số lượng cây trồng bị chặt phá) theo biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm là không có cơ sở. Bởi lẽ: Tại đơn phản tố của bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ hoa lợi và thiệt hại trong thời gian nguyên đơn sử dụng vườn cây với số tiền tạm tính là 260.000.000 đồng. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố cũng như công khai chứng cứ và hòa giải, thì phía bị đơn vẫn không thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố của mình, thậm chí trước khi nguyên đơn khởi kiện, bị đơn còn đưa ra phương án thỏa thuận yêu cầu nguyên đơn khấu trừ tiền bồi thường vào số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn. Mặt khác, khi bị đơn giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng thì hai bên không lập biên bản bàn giao để xác định cụ thể tài sản trên đất gồm những gì, nay bị đơn tự ước lượng số cà phê nhân và số cây bị chết trong thời gian nguyên

đơn quản lý, sử dụng để yêu cầu nguyên đơn bồi thường là không chính xác. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không kháng cáo về nội dung phản tố mà Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận, nên cần chấp nhận mức bồi thường số tiền 260.000.000 đồng để buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn là phù hợp. Vì vậy kháng cáo và kháng nghị về việc tăng mức bồi thường là không có căn cứ, nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên phần yêu cầu phản tố của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 6.000.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk theo phiếu thu số 90 ngày 03/8/2022.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu 13.000.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Như vậy tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà bà L phải chịu là 55.000.0000 đồng. Được khấu trừ số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012420 ngày 08/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, nên bà L còn phải nộp tiếp 34.000.0000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M, bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012731 ngày 22/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H và một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm số 198/2022/DS -ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 131; 407 và 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh L về việc buộc ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị Ánh L số tiền 1.000.000.000 đồng; trong đó: Tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H số tiền 260.000.000 đồng.

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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 6.000.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk theo phiếu thu số 90 ngày 03/8/2022.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu 55.000.0000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012420 ngày 08/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, nên bà L còn phải nộp tiếp 34.000.0000 đồng.

- Ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M, bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012731 ngày 22/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn M, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M, bà H đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0021653 và AA/2021/0021650 ngày 18/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Trần Thị Kim H nộp thay).

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

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 thoả 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 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Kim Khánh