

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 239/2023/DS-PT
Ngày: 28-11-2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng Dân sự
có đặt cọc”.

**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 Văn Đức
Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – 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 28 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 228/QĐ-PT ngày 26/10/2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 860/TB-PT ngày 17/11/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị L, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Lê Văn H, sinh năm: 1983; cư trú tại số A, đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1984; cư trú tại số I, đường C, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

Theo Văn bản ủy quyền số 6006, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 20/10/2023.

Bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Văn B, sinh năm: 1970, bà Phạm Thị M, sinh năm: 1971; địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh A, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4682, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 12/10/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng bà Phạm Thị N, sinh năm: 1978, ông Đặng Văn H1 (Đặng Đức H2), sinh năm: 1968; cư trú tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Trọng M1, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn A Đ, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 33, quyền số 01/2023-SCT/CK, ĐC do Văn phòng C chứng thực ngày 10/4/2023); vắng mặt.

2/ Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (H4); địa chỉ liên lạc: số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Hoàng N1, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

+ Ông Trịnh Quốc T1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 08/2023/UQ-CNLD); vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 03/01/2023 của bà Mai Thị L, lời trình bày của bà Mai Thị L và của ông Phạm Văn T, ông Lê Văn H, là người đại diện theo ủy quyền của bà L, thì: Vào tháng 12/2021 qua môi giới bà L được biết vợ chồng ông B, bà M có nhu cầu chuyển nhượng 02 lô đất tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai lô đất nói trên, cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 263 tờ bản đồ 66, diện tích 1.067,9m² (gồm 100m² đất ODT và 967,9m² đất CLN) đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC305310 ngày 24/12/2015 mang tên vợ chồng ông B, bà M. Tại thời điểm xác lập việc đặt cọc với bà L thì vợ chồng ông B, bà M đang thế chấp tài sản này để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, Chi nhánh L1.

+ Thửa đất số 266 tờ bản đồ 66, diện tích 367,9m² (gồm 100m² đất ODT và 267,9m² đất CLN) đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH510559 ngày 07/8/2017 mang tên vợ chồng ông B, bà M; được đăng ký biến động sang tên bà N. Tại thời điểm xác lập việc đặt cọc với bà L, tài sản này do vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Phạm Thị N đứng tên chủ sử dụng nhưng ông B có giao cho bà L xem hợp đồng ủy quyền với nội dung vợ chồng ông H1, bà N ủy quyền cho ông B được toàn quyền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 28/12/2021 bà L và vợ chồng ông B, bà M đã lập hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng hai thửa đất vừa nêu cùng tài sản trên đất với giá chuyển nhượng là 13.500.000.000đ, thỏa thuận đặt cọc làm 04 lần, cụ thể: lần 1 đặt cọc 1.500.000.000đ khi lập hợp đồng; lần 2 đặt cọc 2.000.000.000đ vào ngày 16/01/2022; thanh toán lần 3 với số tiền là 3.000.000.000đ vào ngày 30/6/2022 và thanh toán lần 4 với số tiền là 7.000.000.000đ vào ngày 30/12/2022 và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Sau đó, để cụ thể hơn bà L lập lại các hợp đồng đặt cọc sau:

+ Đối với thửa đất 263, tờ bản đồ 66 thị trấn Đ: lập “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/12/2021, giá chuyển nhượng là 6.500.000.000đ, bà L đã thanh toán đủ số tiền cọc 1.500.000.000đ cho vợ chồng ông B, bà M (trong đó bà L nhờ chị T2 là con ruột bà L chuyển khoản cho vợ chồng ông B, bà M số tiền 1.000.000.000đ và bà L giao tiền mặt là 500.000.000đ); số tiền 5.000.000.000đ hẹn thanh toán vào ngày 30/12/2022 khi hai bên ký kết hợp đồng công chứng. Ông B có trách nhiệm xóa thế chấp trả nợ cho Ngân hàng chậm nhất là ngày 29/12/2022.

+ Đối với thửa đất 266, tờ bản đồ 66 thị trấn Đ: Lập hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2022, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ, bà L đã thanh toán đủ số tiền cọc 2.000.000.000đ cho ông B; số tiền còn lại sẽ thanh toán như sau: ngày 30/6/2022 thanh toán 3.000.000.000đ và ngày 30/12/2022 khi hai bên ký kết hợp đồng công chứng sẽ thanh toán số tiền 2.000.000.000đ còn lại.

Tuy nhiên, do khó khăn nên ngày 30/6/2022 bà L chưa chuẩn bị tiền để thanh toán 3.000.000.000đ cho vợ chồng ông B, bà M; do vậy bà L thỏa thuận lại với vợ chồng ông B, bà M đến ngày 30/12/2022 khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng sẽ thanh toán hết, ông B cũng xác nhận đồng ý với thỏa thuận này. Đến ngày 30/12/2022 bà L đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 để lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông B, bà M không xuất trình được các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để tiến hành giao dịch. Bà L đã thanh toán đủ tiền cọc theo hợp đồng và vẫn mong muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng hai lô đất trên nhưng vợ chồng ông B, bà M không thực hiện được các điều kiện để chuyển nhượng đất cho bà L, cụ thể: không xuất trình được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày

30/12/2022; chưa thực hiện xóa thế chấp đối với thửa đất 263 để đảm bảo ký hợp đồng chuyển nhượng; chưa thực hiện ký hợp đồng ủy quyền từ vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Phạm Thị N. Do vậy, vợ chồng ông B, bà M đã không có trách nhiệm để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà L là vi phạm.

Do đó bà L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy 02 hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 28/12/2021 và 01 hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2022 giữa bà Mai Thị L với vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M về việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa 263, 266 tờ bản đồ 66, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất; đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông B, bà M phải trả lại khoản tiền đã nhận cọc của bà L là 3.500.000.000đ và phạt cọc 3.500.000.000đ; sau đó bà L đã rút yêu cầu phạt cọc.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M; của ông Vũ Trọng M1, ông Phạm Thanh A, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thì: Vợ chồng ông B, bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L diện tích đất các thửa 263, 266 tờ bản đồ 66 thị trấn Đ, huyện L cùng tài sản trên đất với giá là 13.500.000.000đ, thỏa thuận đặt cọc làm 04 lần như nguyên đơn trình bày; hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc chung cho cả hai thửa đất có sự chứng kiến của bà D và bà T2 (con gái bà L); hợp đồng này có cả vợ chồng ông B, bà M cùng ký. Bà L đã chuyển khoản cho vợ chồng ông B, bà M số tiền 1.000.000.000đ và giao tiền mặt là 500.000.000đ, tổng cộng bà L đã giao tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ vào ngày 28/12/2021; đến ngày 19/01/2022 bà L giao thêm cho vợ chồng ông B, bà M tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ. Như vậy, tổng cộng số tiền đặt cọc bà L đã giao cho vợ chồng ông B, bà M là 3.500.000.000đ; số tiền còn lại thỏa thuận trả như sau: ngày 30/6/2022 trả 3.000.000.000đ; khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/12/2022 thì trả hết số tiền còn thiếu. Đến ngày 30/6/2022, do bà L gặp khó khăn nên đã xin hẹn đến 30/12/2022 sẽ thanh toán hết số tiền 10.000.000.000đ còn lại khi làm hợp đồng và vợ chồng ông B, bà M cũng thống nhất tạo điều kiện cho bà L việc thanh toán hoãn lại. Sau đó bà L có kiện vợ chồng ông B, bà M và rút đơn khởi kiện.

Riêng đối với các hợp đồng đặt cọc (được đánh máy) ngày 28/12/2021 và ngày 19/01/2022 chỉ có ông B ký thì do bà L tự bóc tách các tài sản riêng ra thì bà M không nhất trí vì không có chữ ký của bà M. Vợ chồng ông B, bà M thống nhất chuyển nhượng cho bà L các thửa đất 263, 266 cùng toàn bộ tài sản trên đất là thể thống nhất, không chuyển nhượng tách rời từng thửa đất, việc ông B ký vào các hợp đồng đặt cọc đánh máy này nhằm chỉ để xác nhận là có nhận tiền của bà L, ngoài ra không xác nhận nội dung gì khác. Đến nay, bản thân vợ chồng ông B, bà M vẫn thiện chí chuyển nhượng đất cho bà L. Do vậy, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện “Hợp đồng đặt cọc” và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L;

không đồng ý hủy việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa nêu và cũng không đồng ý trả lại tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, vợ chồng ông B, bà M và ông A cùng xác định, việc vợ chồng ông B, bà M chuyển nhượng đất thửa 263 cho vợ chồng ông H1, bà N đứng tên là do vợ chồng ông H1, bà N trước đó có cho vợ chồng ông B, bà M vay tiền trả nợ Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, hẹn khi nào trả hết nợ cho vợ chồng ông H1, bà N thì sẽ chuyển sang tên quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông B, bà M. Việc vợ chồng ông B, bà M chuyển nhượng đất cho bà L thì vợ chồng ông H1, bà N thống nhất và có văn bản ủy quyền cho vợ chồng ông B, bà M được quyền chuyển nhượng thửa đất 266. Do vậy, liên quan đến vụ án này vợ chồng ông H1, bà N thống nhất theo ý kiến của vợ chồng ông B, bà M và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Vợ chồng ông Đặng Văn H1 (Đặng Đức H2), bà Phạm Thị N là ông Vũ Trọng M1 trình bày: Ông B là anh ruột của bà N. Ngày 30/11/2020 do vợ chồng ông B, bà M gặp khó khăn nên vợ chồng ông, bà có vay giúp vợ chồng ông B, bà M số tiền là 2.700.000.000đ để thanh toán khoản vay ở Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện L, tỉnh Lâm Đồng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Sau đó, để vợ chồng ông, bà yên tâm nên vợ chồng ông B, bà M đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông, bà đổi với thửa đất số 266; tờ bản đồ số 66, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 510599 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 07/8/2017, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên thực hiện ngày 09/12/2020. Mục đích của việc chuyển nhượng này là để vợ chồng ông, bà yên tâm khi cho vợ chồng ông B, bà M vay tiền chứ vợ chồng ông, bà không có ý định và cũng không có nhu cầu chuyển nhượng mảnh đất nêu trên. Toàn bộ nhà, quyền sử dụng đất vẫn do vợ chồng ông B, bà M trực tiếp quản lý và sử dụng bình thường. Các bên thống nhất khi nào vợ chồng ông B, bà M hoàn trả đủ số tiền đã vay thì vợ chồng ông, bà sẽ làm thủ tục sang tên (chuyển nhượng) lại nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà M.

Ngày 28/12/2022 ông B và bà M có trao đổi với vợ chồng ông, bà về việc nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cả hai thửa đất (một thửa đất vợ chồng ông, bà đứng tên, 01 thửa đất mang tên vợ chồng ông B, bà M) và hứa sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị L xong sẽ trả tiền cho vợ chồng ông, bà. Để thuận lợi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trước đó vợ chồng ông, bà đã viết giấy ủy quyền cho vợ chồng ông B, bà M theo quy định. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã hủy “Hợp đồng đặt cọc” và khởi kiện bên chuyển nhượng tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Vợ chồng ông, bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

giữa vợ chồng ông B, bà M với bà L là ngay tình, hợp pháp; đề nghị Toà án công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật, yêu cầu bên nhận chuyển nhượng bồi thường thiệt hại cho bên chuyển nhượng do vi phạm hợp đồng. Việc bà L đơn phương hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc” không thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất như cam kết khiến cho vợ chồng ông B, bà M không có tiền để trả cho vợ chồng ông, bà nên vợ chồng ông, bà gặp rất nhiều khó khăn, áp lực về kinh tế, tổn thất nặng nề về tinh thần. Nay bà L khởi kiện vợ chồng ông, bà thống nhất theo ý kiến của vợ chồng ông B, bà M và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Trịnh Quốc T1, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (H4), thì: hiện nay quyền sử dụng đất thuộc thửa 263 tờ bản đồ 66, thị trấn Đ đang được vợ chồng ông B, bà M đang thế chấp vay vốn tại H4. Do vợ chồng ông B, bà M có văn bản trình bày khó khăn có nguyện vọng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền trả nợ Ngân hàng và xử lý việc gia đình nên Ngân hàng đã đồng ý cho vợ chồng ông B, bà M giao dịch đối với tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên trước khi ký kết hợp đồng chuyển quyền về tài sản thì vợ chồng ông B, bà M phải có nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng để rút tài sản thế chấp, đảm bảo cho giao dịch chuyển quyền về tài sản. Nay các bên liên quan đến “Hợp đồng đặt cọc” đối với tài sản là thửa đất số 263 tờ bản đồ 66, thị trấn Đ thì Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 94/2023/DS-ST ngày 18/8/2023; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc*” với vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M với bà Mai Thị L ngày 28/12/2021 đối với việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất các thửa 266, 263 tờ bản đồ 66 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Phạm Văn B với bà Mai Thị L ngày 28/12/2021 đối với việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất thửa 263 tờ bản đồ 66 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Phạm Văn B với bà Mai Thị L ngày

19/01/2022 đối với việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất thửa 266, tờ bản đồ 66 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M phải trả lại cho bà Mai Thị L số tiền đặt cọc đã nhận là 3.500.000.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Mai Thị L về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M phải trả 3.500.000.000đ tiền phạt cọc.

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 08/9/2023 vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do vi phạm về thủ tục thụ lý giải quyết vụ án. Trường hợp Tòa án giải quyết vụ án đề nghị giải quyết theo hướng xác định lỗi tham gia hợp đồng là thuộc về bà L và nguyên đơn phải mất tiền cọc.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M; ông Phạm Thanh A, vẫn giữ nguyên kháng cáo và xác định nội dung kháng cáo là không đồng ý trả lại số tiền 3.500.000.000đ cho bà Mai Thị L.

Ông Phạm Văn T, ông Lê Văn H, người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị L, 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 không chấp nhận kháng cáo của của vợ chồng ông B, bà M; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Mai Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021; “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 và “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 19/01/2022 giữa bà L và vợ chồng ông B, bà M; yêu cầu vợ chồng ông B, bà M trả lại số tiền 3.500.000.000đ đặt cọc đã nhận và phải chịu tiền phạt cọc số tiền 3.500.000.000đ; vợ chồng ông B, bà M không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc đều được các bên thừa nhận; nay chỉ tranh chấp về việc tiếp tục thực hiện giao dịch nói trên cũng như xử lý số tiền cọc đã nhận. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng, một phần thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông B, bà M đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC305310 ngày 24/12/2015 mang tên vợ chồng ông B, bà M với diện tích 1.067,9m² thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 66; trong đó có 100m² đất ở và 967,9m² đất trồng cây lâu năm; phần đất còn lại được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH510559 ngày 07/8/2017 mang tên ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M, đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị N ngày 09/12/2020 với diện tích 367,9m² thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 66; trong đó có 100m² đất ở và 267,9m² đất trồng cây lâu năm; tất cả đều tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 28/12/2021 vợ chồng ông B, bà M và bà L thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà L, giá trị chuyển nhượng là 13.500.000.000đ, hai bên thỏa thuận thanh toán theo từng lần, cụ thể: Ngày 28/12/2021 thanh toán 1.500.000.000đ; ngày 16/01/2022 thanh toán 2.000.000.000đ; ngày 30/6/2022 thanh toán 3.000.000.000đ, ngày 30/12/2022 thanh toán 7.000.000.000đ, sau đó hai bên làm hợp đồng công chứng sang tên cùng ngày.

Ngày 28/12/2021 bà L và ông B tiếp tục ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.067,9m² thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; giá trị chuyển nhượng là 6.500.000.000đ; để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng; bà L đã đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà M 1.500.000.000đ, số tiền 5.000.000.000đ còn lại hẹn thanh toán vào ngày 30/12/2022 khi ký hợp đồng công chứng.

Ngày 19/01/2022 bà L và ông B ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 367,9m² thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; giá trị chuyển nhượng là 7.000.000.000đ, bà L đã đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà M 2.000.000.000đ, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận như sau: ngày 30/6/2022 thanh toán 3.000.000.000đ, còn lại 2.000.000.000đ thanh toán vào ngày 30/12/2022 khi hai bên ký hợp đồng công chứng.

Ngày 30/12/2022 bà L đến Văn phòng công chứng để tiến hành làm thủ tục sang tên như hai bên thỏa thuận. Tuy nhiên trong diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 263 vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng do bị đơn chưa trả nợ xong; do đó cũng chưa làm thủ tục xóa đăng ký biến động về việc đăng ký giao dịch có đảm bảo; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 266 vẫn do vợ chồng ông H2, bà N (đang cư trú ở tỉnh Thái Bình) giữ đồng thời vợ chồng ông H2, bà N cũng không có mặt vào ngày này để tiến hành giao kết nên các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Xét về bản chất thì giữa hai bên chỉ mới thực hiện việc đặt cọc để làm cơ sở cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sau này; đây chỉ là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chưa tiến hành ký kết hợp đồng. Do vậy cần căn cứ vào quy định của pháp luật về đặt cọc để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

[3] Đánh giá tính hợp pháp của việc đặt cọc giữa các bên:

[3.1] Quá trình giao dịch với nhau; bà L và vợ chồng ông B, bà M xác lập 03 “Hợp đồng đặt cọc”; cụ thể:

- “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 có nội dung bị đơn (bên A) chuyển nhượng cho nguyên đơn (bên B) diện tích đất thuộc các thửa 263 và 266 với giá là 13.500.000.000đ; thời hạn thanh toán lần thứ 4 vào ngày 30/12/2022 với số tiền là 7.000.000.000đ và hai bên làm hợp đồng công chứng;

- “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 có nội dung bị đơn (bên A) chuyển nhượng cho nguyên đơn (bên B) diện tích đất thuộc thửa 263 với giá là 6.500.000.000đ; bên B đồng ý đặt cọc số tiền 1.500.000.000đ; do Giấy chứng nhận quyền sử dụng của lô đất này hiện đang được bên A thế chấp tại H4 – Chi nhánh L1 nên thỏa thuận mục đích của việc đặt cọc này là để trả nợ cho Ngân hàng, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục xóa thế chấp để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên B theo quy định, chậm nhất là ngày 29/12/2022; số tiền 5.000.000.000đ còn lại được thanh toán ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/2022. Hợp đồng này chỉ có ông B ký.

- “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 19/01/2022 giữa bà L và ông B có nội dung ông Phạm Văn B (bên A) chuyển nhượng cho bà L (bên B) diện tích đất thuộc thửa 266 với giá là 7.000.000.000đ; bên B đồng ý đặt cọc số tiền 2.000.000.000đ; thỏa thuận

đến ngày 30/6/2022 bên B có trách nhiệm thanh toán cho bên A 3.000.000.000đ; số tiền 2.000.000.000đ còn lại sẽ được thanh toán ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng; chậm nhất là ngày 30/12/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, do cho rằng các hợp đồng đặt cọc (bản đánh máy) ngày 28/12/2021 và ngày 19/01/2022 chỉ có ông B ký do bà L tự bóc tách các tài sản riêng ra nên bà M không nhất trí vì không có chữ ký của bà trong hai văn bản này.

[3.2] Qua đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 (bản viết tay) là hợp đồng tổng thể; sau đó các bên tách thành 02 hợp đồng ghi cụ thể số thửa đất chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng của từng thửa đất. Đối với “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 (bản đánh máy) mặc dù cụ thể hóa việc chuyển nhượng thửa 263 tuy nhiên bà M không ký vào hợp đồng này trong khi đây là tài sản chung của vợ chồng bị đơn; do vậy cần đánh giá tính hiệu lực của hợp đồng nói trên.

Đối với hợp đồng ngày 19/01/2022 thì thấy rằng; lô đất thuộc thửa 266 thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị N; ông B ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà L là căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 17, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H3 chứng nhận ngày 05/01/2022; do tại thời điểm Văn phòng công chứng chứng nhận không có mặt ông B (bên được ủy quyền) nên tại đoạn 2 từ dưới lên trên của trang 4 hợp đồng ủy quyền nói trên có quy định ông B phải có trách nhiệm liên hệ với tổ chức hành nghề công chứng để hoàn tất thủ tục ủy quyền; mặc dù sau này ông B đã ký vào hợp đồng này nhưng chưa hoàn tất thủ tục ủy quyền theo như quy định tại đoạn 2 nói trên. Tuy nhiên; quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H2, bà N thừa nhận có ủy quyền cho ông B để chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất thuộc thửa 266 vừa nêu. Ngoài ra tại giấy ủy quyền ngày 19/10/2021 thì vợ chồng ông H2, bà N đã ủy quyền cho ông B chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này; thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 19/10/2021; nội dung của giấy ủy quyền này cũng thể hiện khi nào bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ tiền thì vợ chồng ông H2, bà N có trách nhiệm vào thị trấn Đ, huyện L để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Như vậy về nội dung ủy quyền trên thì vợ chồng ông H2, bà N không ủy quyền cho ông B được quyền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này mà khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông H2, bà N phải trực tiếp tham gia giao kết.

[3.3] Tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; dù thửa 263 đang được thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi

nhánh L1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20704/21MN/HĐBD ngày 12/7/2021, được Văn phòng C chứng thực số 5285, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021; tại văn bản số 24/CNLD ngày 27/6/2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần P, Chi nhánh L1 thể hiện *“Vào khoảng tháng 12/2021 ông B, bà M trao đổi và đề xuất với Ngân hàng xin được chuyển nhượng tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, mục đích là để có cơ sở pháp lý thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bên vay cam kết sẽ tất toán khoản vay bao gồm tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng trước khi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật...”*; như vậy việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng này được Ngân hàng đồng ý; ngoài ra đây hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch này vô hiệu là không chính xác.

Đối với thửa 266 thì thấy rằng: như đã phân tích; việc ông B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà L là trên cơ sở ủy quyền của vợ chồng ông H2, bà N cho ông B; vợ chồng ông H2, bà N không ủy quyền cho bà M nên việc bà M cho rằng bà không ký vào hợp đồng này nên không đồng ý là không có cơ sở. Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không thực hiện việc ký hợp đồng ủy quyền từ vợ chồng ông H2, bà N nên giao dịch vô hiệu cũng không có căn cứ.

[3.4] Theo nội dung của “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 (bản viết tay) thì thời hạn mà bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán lần 03 là vào ngày 30/6/2022; “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 (bản đánh máy) và “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 19/01/2022 đã cụ thể từng thửa đất chuyển nhượng, số tiền phải thanh toán và phương thức thanh toán; các đương sự đều thừa nhận có ký các hợp đồng này. Theo nội dung của ba hợp đồng trên thì số tiền 3.000.000.000đ mà các bên thỏa thuận thanh toán vào ngày 30/6/2022 của “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 (bản viết tay) đã chuyển thành phương thức và thời hạn thanh toán của “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 19/01/2022; những số tiền còn lại thống nhất đến ngày 30/12/2022 sẽ thanh toán và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C; đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần đánh giá sự thỏa thuận giữa các bên.

[3.5] Theo hồ sơ thể hiện thì khi đến hạn thanh toán vào ngày 30/6/2022 với số tiền 3.000.000.000đ; bà L không thực hiện mà đến ngày 06/7/2022 lại có đơn khởi kiện vợ chồng ông B, bà M tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà với lý do thửa 263 thì bị đơn chưa trả nợ cho Ngân hàng; thửa 266 thì chưa có sự ủy quyền của

vợ chồng ông H2, bà N nên đề nghị Tòa án hủy hai hợp đồng nói trên và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 3.500.000.000đ đã nhận.

Đến ngày 16/11/2022 thì bà L đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để hai bên thương lượng nên Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định đình chủ giải quyết vụ án nói trên.

[3.6] Theo bà L trình bày thì khi đến thời hạn ngày 30/6/2022 do bà chưa có tiền để thanh toán nên có thỏa thuận với bị đơn gia hạn đến ngày 30/12/2022 sẽ trả toàn bộ số tiền còn lại và làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Bị đơn không thừa nhận có việc đồng ý gia hạn cho bà L đến ngày 30/12/2022 mà chỉ đồng ý gia hạn 01 tháng (BL 232). Như vậy nếu căn cứ vào thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 19/01/2022 thì bà L đã vi phạm nghĩa vụ; lỗi hoàn toàn thuộc về bà L; lẽ ra trong trường hợp này bên nhận chuyển nhượng phải mất số tiền 2.000.000.000đ đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa 266.

Tuy nhiên, theo nội dung trình bày của vợ chồng ông B, bà L và ông Phạm Thanh A, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, tại Biên bản hòa giải do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 26/5/2023 (BL 131) thì “Đến ngày 30/6/2022 bà L khó khăn xin hên việc thanh toán đến ngày 30/12/2022 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 10.000.000.000đ khi làm hợp đồng và ông B, bà M cũng thống nhất tạo điều kiện cho bà L việc thanh toán hoãn lại”; biên bản này đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông qua và được các bên; trong đó có bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ký tên, không phản đối gì về nội dung này.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận có gia hạn cho bà L được thanh toán vào ngày 30/12/2022; như vậy việc thỏa thuận gia hạn là có xảy ra trong thực tế nên bà L không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền đến hạn vào ngày 30/6/2022.

[4] Xét việc các bên tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/12/2022: tại thời điểm này các bên có đến Văn phòng công chứng để tiến hành giao kết tuy nhiên đã phát sinh mâu thuẫn do nguyên đơn cho rằng lúc này thửa 263 thì chưa xóa đăng ký thế chấp; thửa 266 thì bị đơn không xuất trình được bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn thì cho rằng nguyên đơn không thanh toán tiền còn lại nên không đồng ý giao kết hợp đồng.

[4.1] Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng; dù các bên thỏa thuận đến ngày 30/12/2022 tiến hành giao kết hợp đồng; tuy nhiên tại thời điểm này thửa 263 vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng do bị đơn chưa trả nợ xong nên chưa thể xóa thế chấp để tiến hành giao dịch; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 266 thì vẫn do vợ chồng ông H2, bà N cất giữ tại tỉnh Thái Bình; vợ chồng ông H2, bà N cũng không có mặt tại thị trấn Đ, huyện L nên không thể tiến hành giao kết hợp

đồng được; tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn cũng thừa nhận cho đến nay vẫn chưa trả nợ xong cho Ngân hàng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 263 vẫn còn đang thế chấp còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 266 thì vợ chồng ông H2, bà N vẫn đang cất giữ; chưa giao cho bị đơn.

[4.2] Như vậy, khi đến thời hạn thỏa thuận; việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 263 và 266 không thể thực hiện được bởi các lý do vừa nêu. Hiện nay thời hạn đặt cọc đã hết; nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu hủy việc đặt cọc giữa các bên và đề nghị bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông B, bà M thừa nhận đã nhận số tiền 3.500.000.000đ của bà L, do đó Tòa án cấp sơ thẩm hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2022 (bản viết tay và bản đánh máy) và hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2022 đồng thời buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 3.500.000.000đ cho nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với lời trình bày của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do trước kia bà L đã có đơn khởi kiện sau đó đã rút và được Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nên không có quyền khởi kiện lại; cần phải hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án thì thấy rằng: theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì bà L thuộc trường hợp được quyền khởi kiện lại; do đó không có căn cứ chấp nhận lời trình bày nói trên.

[6] Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7] Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí:

Vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với đối với việc hủy giao dịch đặt cọc và án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà L; tổng cộng là 102.900.000đ {900.000đ + 72.000.000đ + 1.500.000.000đ x 2%}.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông B, bà M phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” đối với vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M.

1.1. Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với các thửa 263, 266; “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” ngày 28/12/2021 đối với thửa 263 và “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” ngày 19/01/2022 đối với thửa 266, tất cả thuộc tờ bản đồ 66, thị trấn Đ, huyện L giữa vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M và bà Mai Thị L.

1.2. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M có trách nhiệm trả cho bà Mai Thị L số tiền 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M phải chịu 102.900.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Mai Thị L không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, bà L được nhận lại số tiền 58.100.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012522 ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị M phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000038 và số 0000039 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông B, bà M đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. 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 Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Dương 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