

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 109/2024/DS-PT

Ngày: 29-7-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và yêu cầu bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng”.

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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm
2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 28/3/2024 của Tòa án
nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2024/QĐ-PT ngày
01 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 355/2024/QĐ-PT ngày 17
tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đinh Quốc S, sinh năm: 1975; bà Trần Thị Y,
sinh năm: 1977; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn M, sinh
năm 1964; cư trú tại 7 H, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy
quyền ngày 15/7/2024).

- Bị đơn: Vợ chồng ông Đào Văn S1, sinh năm: 1970; bà Lê Thị K, sinh năm:
1972; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm 1965; cư trú tại số E, đường N, Tổ I, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2021).

- *Người làm chứng*: Ông Hà Tuấn H, sinh năm 1976 cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1979; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

- Người kháng cáo: Vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K – Bị đơn.

(Ông S, bà Y, bà N, ông S1, bà K và người làm chứng ông H, ông H1 có mặt; ông M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/10/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y trình bày: Vào ngày 02/6/2020 vợ chồng ông S, bà Y và vợ chồng ông S1, bà K có thỏa thuận và lập giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng diện tích 17.712m² đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 384051 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/9/2006 mang tên ông Đinh Quốc S với giá thỏa thuận là 1.550.000.000đ; vợ chồng ông S1, bà K đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ; số tiền còn lại hai bên thỏa thuận chỉ giao tiếp 1.000.000.000đ, còn lại 150.000.000đ đợi Tòa án giải quyết xong phần đất liền kề diện tích 2.132m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang còn tranh chấp với ông V.

Theo thỏa thuận, đến ngày 02/7/2020 vợ chồng ông S1, bà K phải giao tiếp số tiền 1.000.000.000đ nhưng đến hẹn vợ chồng ông S1, bà K không giao tiền và lấy lý do là phần đất thuộc thửa đất số 71 chưa rõ kết quả và còn chửi bới xúc phạm vợ chồng ông S, bà Y. Sau đó vợ chồng ông S1, bà K còn tự ý đưa máy móc vào đào hết cây cà phê trên 10 năm tuổi làm thay đổi hiện trạng thửa đất của vợ chồng ông S, bà Y. Việc vợ chồng ông S1, bà K tự ý đào cây cà phê không được sự đồng ý của vợ chồng ông S, bà Y nên hai bên xảy ra mâu thuẫn không thể thỏa thuận được. Ngày 07/8/2020 Ủy ban nhân dân xã L, huyện B đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, vợ chồng ông S, bà Y khởi kiện yêu cầu hủy Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất đã ký giữa vợ chồng ông S, bà Y và vợ chồng ông S1, bà K ngày 02/6/2020; vợ chồng ông S, bà Y đồng ý trả lại cho vợ chồng ông S1, bà K số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000đ, không đồng ý phạt cọc và không đồng ý

bồi thường giá trị cây trồng và công đầu tư trên đất cho vợ chồng ông S1, bà K. Vợ chồng ông S, bà Y rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông S1, bà K về yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị cây cà phê bị chặt phá.

- Theo bị đơn vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K trình bày: Vào ngày 02/6/2020 vợ chồng ông S1, bà K và vợ chồng ông S, bà Y có thỏa thuận và lập Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng diện tích 17.712m² đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và 01 phần đất liền kề diện tích 2.132m² đất sinh có ao và 01 căn nhà chòi bằng gỗ thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá thỏa thuận là 1.550.000.000đ; vợ chồng ông S1, bà K đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ. Hai bên thỏa thuận thời hạn 30 ngày hai bên phải thực hiện thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì vợ chồng ông S1, bà K sẽ giao tiền cho vợ chồng ông S, bà Y.

Sau khi lập hợp đồng đặt cọc xong, cùng ngày vợ chồng ông S, bà Y đã giao toàn bộ diện tích đất thuộc 02 thửa đất mà hai bên mua bán với nhau và giao chìa khóa cho vợ chồng ông S1, bà K toàn quyền sử dụng, canh tác, cải tạo mới. Ngày 03/6/2020 vợ chồng ông S1, bà K vào dọn dẹp thì bị ông Vũ Văn V1 ngăn cản không cho dọn nhà và nói rằng thửa đất số 71 đang tranh chấp với ông V1. Sau đó vợ chồng ông S1, bà K gọi điện cho ông S thì ông S trả lời là đất của ông S, anh chị cứ làm đi. Sau khi tìm hiểu thì được biết thửa đất số 64 không có tranh chấp nên vợ chồng ông S1, bà K thuê máy móc vào mức những cây cà phê xấu đi và trồng cây sầu riêng, bơ mới và thuê mức đất đổ vào thửa đất số 71. Quá trình sau đó hai bên không thỏa thuận được việc thực hiện hợp đồng nên xảy ra tranh chấp. Nay vợ chồng ông S1, bà K đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu vợ chồng ông S, bà Y phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000đ và yêu cầu phạt cọc 400.000.000đ đồng thời yêu cầu vợ chồng ông S, bà Y phải bồi thường toàn bộ số cây trồng và các chi phí đầu tư trên đất là 337.600.000đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 28/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y đối với vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất) lập ngày 02/6/2020 đã ký giữa vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y với vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K;

- Buộc vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y phải trả cho vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Đào V2, bà Lê Thị K về việc phạt cọc số tiền 400.000.000đ và yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng và các chi phí đầu tư trên đất số tiền 337.600.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y về việc yêu cầu vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K phải bồi thường giá trị cây trồng bị chặt phá số tiền 535.000.000đ.

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 08/4/2024, vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y trả số tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng 800.000.000đ; buộc vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y bồi thường tiền đầu tư theo đơn phản tố của ông S1, bà K là 337.000.000đ.

Tại Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông S1, bà K; buộc vợ chồng ông S, bà Y yên thanh toán cho vợ chồng ông S1, bà K số tiền 261.598.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông S1, bà K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Vợ chồng ông S, bà Y không đồng ý với kháng cáo của bị đơn 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. Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm. Buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 261.598.000đ (gồm chi phí mức đất giạt tam cấp là 136.950.000đ, chi phí đồ đất 9.000.000đ và giá trị cây trồng mới phát sinh sau khi thỏa thuận mua bán 115.648.000đ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông Đào Văn S1,

bà Lê Thị K; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện, ngày 02/06/2020 giữa vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K và vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y có ký “*Giấy giao tiền đặt cọc mua bán nhà đất*”; theo đó các bên thỏa thuận vợ chồng ông S1, bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 64, tờ bản đồ số 27 với diện tích là 17.712m² của vợ chồng ông S, bà Y; giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 1.550.000.000đ, cùng ngày vợ chồng ông S1, bà K đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 02/06/2020 đến ngày 02/07/2020.

Căn cứ vào thỏa thuận tại nội dung của “*Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất*” và sự thừa nhận của các đương sự xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích đất thuộc hai thửa đất số 64 và 71 tờ bản đồ số 27 tại thôn I, xã L, B. Tuy nhiên, đối với diện tích đất 2.132m² thuộc một phần thửa 71 vợ chồng ông S, bà Y chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần diện tích đất này đang có tranh chấp với ông Vũ Văn V1 (người sử dụng giáp ranh). Như vậy, tại thời điểm đặt cọc các bên đều biết rõ một phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận và đang có tranh chấp nhưng vẫn tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng là vi phạm quy định pháp luật về đất đai nên giao dịch trên vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông S1, bà K cũng đồng ý huỷ hợp đồng nói trên nên Toà án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Đồng thời, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch*”. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Về lỗi làm cho làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do cả hai bên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông S, bà Y phải trả lại cho vợ chồng ông S1, bà K số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000đ và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bị đơn là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000đ của bị đơn.

Vợ chồng ông S, bà Y không thừa nhận việc vợ chồng ông S1, bà K cho rằng ngay sau khi tiến hành đặt cọc vào ngày 02/6/2020 thì vợ chồng ông S, bà Y đã giao toàn bộ diện tích đất thuộc 02 thửa đất trên và chìa khóa cho vợ chồng ông S1, bà K sử dụng, canh tác, cải tạo đất. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Hà Tuấn H là người có đất giáp ranh với vườn của ông S, bà Y trình bày tại phiên toà ngày 24/01/2024 thì “... *khi vợ chồng ông S bà Y giao đất cho vợ chồng ông S1 bà K*

làm thì có gọi tôi vào để chỉ giáp ranh. Ngoài tôi ra còn có anh Nguyễn Văn H1 và anh Lưu Trọng T chứng kiến việc vợ chồng ông S giao đất cho vợ chồng ông S1, bà K để làm”.

Đồng thời, tại phiên tòa ngày 24/01/2024 và ngày 28/03/2024, các ông Hà Tuấn H, Nguyễn Văn H1 và ông Lưu Trọng T đều được triệu tập có mặt tại phiên tòa và trình bày nội dung được vợ chồng ông S1 bà K thuê vào cưa cây cà phê già cỗi, khi vào làm có ông S là chủ đất cũ, chủ đất giáp ranh là ông Hà Tuấn H vào chỉ và giao tứ cận giáp ranh cho ông S1 bà K, lần đầu không bị ai ngăn cản. Lần thứ hai, ông không nhớ rõ ngày tháng, khi đang cưa cây cà phê thì thấy ông S vào đứng tại vườn cha con ông đang cưa cây mà không thấy ông S ngăn cản gì.

Như vậy, có căn cứ xác định, trên thực tế đã có sự đồng ý của nguyên đơn về việc giao tài sản để bị đơn sử dụng canh tác.

[2.2] Đối với số tiền cải tạo đất, sau khi được bàn giao vườn vợ chồng ông S1, bà K đã thuê người đổ đất lên thửa 71 hết 9.000.000đ. Tuy nhiên, thửa đất này bị đơn biết đang tranh chấp giữa nguyên đơn với ông V1 nhưng bị đơn vẫn thuê người đổ đất nên không có căn cứ để chấp nhận đối với số tiền 9.000.000đ đổ đất lên thửa 71. Đối với việc bị đơn thuê người mức đất, giạt tam cấp trên thửa 64 để cải tạo vườn thuận tiện cho việc canh tác sử dụng hết 136.950.000đ. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn H1 xác nhận ông là người được bị đơn thuê vào mức đất, giạt tam cấp cho đỡ dốc. Ông mức tổng cộng 249 tiếng x 550.000đ/tiếng = 136.950.000 đồng là đã giảm cho ông S1, bà K 100.000đ/tiếng. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn cũng đã cung cấp chứng cứ là giấy xác nhận mức đất, thể hiện tiền công mức đất là 136.950.000đ. Trên thực tế thì nguyên đơn nhận lại thửa đất 64 cũng được hưởng lợi từ việc bị đơn mức đất, giạt tam cấp cải tạo thửa đất 64. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền công mức đất, giạt tam cấp thửa đất 64, số tiền 136.950.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Đối với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về việc nguyên đơn phải bồi thường chi phí đầu tư, giá trị cây trồng trên đất thì thấy rằng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm thể hiện, hiện trạng trên thửa đất 64 tờ bản đồ 27 có 47 cây măng cụt, 66 cây sầu riêng hạt, trồng vào năm 1997. Ngoài ra còn có 250 cây bơ hạt, 192 cây sầu riêng T1 được vợ chồng ông S1, bà K trồng vào tháng 7/2020.

Theo chứng thư thẩm định giá số 993.2021.VT.HS ngày 18/10/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 thì 192 cây sầu riêng Thái loại A được trồng tháng 7/2020 có giá là 75.648.000đ và 250 cây bơ loại A trồng vào tháng 7/2020 có giá là 40.000.000đ; tổng giá trị là 115.648.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận do các bên tranh chấp nên bị đơn không canh tác trên diện tích đất thửa 64 và thửa 71, cây bơ và cây sầu riêng bị đơn trồng

trên đất đã chết hết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn giá trị cây trồng trên đất là 115.648.000đ. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư (bón phân) và cây trồng trên đất số tiền 191.650.000đ (337.600.000đ - 9.000.000đ - 136.950.000đ).

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông S1, bà K. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên vợ chồng ông S1, bà K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; cụ thể:

Vợ chồng ông S, bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 536.950.000đ phải thanh toán cho bị đơn là: $20.000.000đ + (136.950.000đ \times 4\%) = 25.478.000đ$.

Vợ chồng ông S1, bà K phải chịu 300.000đ án phí do hủy hợp đồng đặt cọc và án phí đối với số tiền không được chấp nhận 600.650.000đ là: $20.000.000đ + (200.650.000đ \times 4\%) = 28.026.000đ$, tổng cộng: 28.026.000đ.

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.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K.

1.1. Hủy Giấy giao tiền đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 02/6/2020 đã ký giữa vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y với vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K.

1.2. Buộc vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y phải trả cho vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K về việc yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng và các chi phí đầu tư trên đất.

Buộc vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y có trách bồi thường cho vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K tiền công mức đất, giặt tam cấp số tiền 136.950.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000đ và yêu cầu bồi thường đầu tư phân bón, cây trồng trên đất số tiền 200.650.000đ.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y về việc yêu cầu vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K phải bồi thường giá trị cây trồng bị chặt phá số tiền 535.000.000đ.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K phải trả lại cho vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản số tiền 18.097.000đ.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng ông Đinh Quốc S, bà Trần Thị Y phải chịu 25.478.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 23.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004619 ngày 19/10/2020 và Biên lai thu số 0004243 ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông S, bà Y còn phải nộp số tiền 2.478.000đ án phí còn thiếu.

+ Buộc vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K phải chịu số tiền 28.326.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 31.990.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004230 ngày 28/12/2021 và Biên lai thu số 0012869 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho vợ chồng ông S1, bà K số tiền 3.664.000đ còn dư.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho vợ chồng ông Đào Văn S1, bà Lê Thị K số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006970 ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

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

Vũ Thị Nguyệt