

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 139/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng Dân sự vay 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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

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

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

Ngày 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 299/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 150/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 764/TB-TA ngày 04/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, sinh năm: 1976, bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Hoàng Văn C1, sinh năm: 1996, anh Chu Quang L, sinh năm: 1999; cùng địa chỉ: số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4050 quyền số

09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ngô Văn T chứng nhận ngày 05/9/2023); anh C1 có mặt, anh L vắng mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Từ Minh T1, sinh năm: 1962, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1972; cư trú tại số H, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; ông T1 vắng mặt, bà H có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm: 1983; cư trú tại tổ dân phố A T, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3109, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 28/6/2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà K, sinh năm: 1972; cư trú tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Văn phòng C2; địa chỉ: đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội đơn khởi kiện ghi ngày 06/9/2023, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q, thì: Vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H có mối quan hệ quen biết, làm ăn với nhau. Ngày 05/5/2020 các bên đã ký kết với nhau "Hợp đồng vay tiền" với nội dung: Ông C, bà Q cho ông T1, bà H vay số tiền 830.000.000đ, lãi suất là 10.000đ/1.000.000đ/tháng (tương đương 1%/tháng) và thời hạn vay là 01 tháng (từ ngày 05/5/2020 đến ngày 05/6/2020). Ngay sau khi ký kết hợp đồng; vợ chồng ông, bà đã giao toàn bộ số tiền vay nói trên cho bị đơn. Khi đến hạn, vợ chồng ông, bà đã yêu cầu vợ chồng ông T1, bà H trả tiền vay nhưng bị đơn không chịu hợp tác, thường xuyên né tránh và trả tiền nhỏ giọt.

Sau đó vợ chồng ông T1, bà H đã đề nghị vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 600m² thuộc một phần thửa đất số 2-TĐ; tờ bản đồ số 00-TĐ; tọa lạc tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 248017 ngày 04/8/2014 đứng tên bà K có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đất bà N1, phía Nam giáp phần đất còn lại của bà K, phía Đông giáp đất ông K1, phía Tây giáp đất bà N2 để cản trừ nợ.

Đến ngày 09/6/2020 bà Q và bà K đã ký kết với nhau "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần diện tích đất nói trên tại Văn

phòng công chứng Ngô Văn T có số công chứng 1821 quyền số 01 TP/CC-CC/HĐGD; với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ, số tiền đặt cọc là 390.000.000đ và thời hạn chuyển nhượng là 06 tháng (từ ngày 09/6/2020 đến ngày 09/12/2020). Tuy nhiên trên thực tế các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 640.000.000đ và không có sự việc giao nhận số tiền nói trên. Kể từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến nay vợ chồng ông, bà cũng không canh tác sử dụng trên đất. Từ khi ký kết "Hợp đồng vay tiền" đến nay vợ chồng ông T1, bà H đã trả cho vợ chồng ông, bà tổng số tiền gốc là 155.000.000đ. Cụ thể: Năm 2020 trả 30.000.000đ; ngày 07/10/2020 trả 100.000.000đ; ngày 14/5/2022 trả 25.000.000đ. Kể từ thời điểm hết thời hạn "Hợp đồng vay tiền" ngày 05/5/2020 và "Hợp đồng đặt cọc" ngày 09/6/2020 vợ chồng ông, bà đã liên hệ vợ chồng ông T1, bà H và bà K nhiều lần để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng các bên đều không hợp tác.

Do đó, vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền gốc là 675.000.000đ và tiền lãi suất 1%/tháng kể từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1821, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà K.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H thì: Vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông C, bà Q là chỗ thân quen do cùng làm nghề mua bán nội thất. Trong quá trình làm ăn, bà Q có đưa cho vợ chồng ông, bà một số tiền để cho bà Hà K2 vay lại (bà H1 làm dịch vụ đảo hạn ngân hàng). Đầu năm 2020 khi bà Hà K2 vỡ nợ thì bà Q đến nhà vợ chồng ông, bà đòi lại tiền. Ngày 05/5/2020 hai bên chốt lại tổng số tiền mà nguyên đơn giao cho vợ chồng ông, bà là 830.000.000đ nên lúc này hai bên lập hợp đồng vay tiền. Theo đó, hai bên đã thống nhất phương án trả như sau: Vợ chồng ông, bà trả cho vợ chồng ông C, bà Q 01 lô đất diện tích khoảng 600m² (đất này vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà K chưa sang tên) thuộc một phần thửa số 2-TĐ, tờ bản đồ 00-TĐ tại tổ dân phố S, thị trấn Đ với giá là 640.000.000đ.

Vợ chồng ông, bà thỏa thuận để bà K chuyển nhượng sang thẳng tên cho vợ chồng ông C, bà Q. Số tiền vợ chồng ông, bà còn nợ lại vợ chồng ông C, bà Q là 190.000.000đ. Ngày 09/6/2020 vợ chồng ông C, bà Q cùng với bà K đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà K chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông C, bà Q với giá là 400.000.000đ (ghi theo giá mà vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà K); bên nhận chuyển nhượng đặt cọc trước số tiền 390.000.000đ còn lại 10.000.000đ sẽ thanh toán hết

khi các bên chuyển nhượng làm xong thủ tục tách thửa, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông, bà nhận vay của vợ chồng ông C, bà Q số tiền 830.000.000đ với lãi suất là 10%/tháng, thời hạn vay là 01 tháng; vợ chồng ông, bà đã trả cho bà Q số tiền lãi của tháng 5/2020 là 8.300.000đ. Ngày 18/6/2020 trả thêm cho bà Q được 30.000.000đ tiền gốc. Số nợ còn lại hai bên chốt lại là 160.000.000đ, bà Q có ký nhận trong sổ của vợ chồng ông, bà. Ngày 07/10/2020 vợ chồng ông, bà đã trả tiếp cho bà Q 100.000.000đ, vợ chồng ông, bà cũng đã trả đủ tiền lãi. Ngày 14/5/2022 ông bà chuyển khoản trả cho bà Q 25.000.000đ. Số nợ gốc còn lại là 35.000.000đ. Sau đó bà Q với bà H thống nhất thuê Luật sư để giải quyết vụ kiện tranh chấp lô đất mà bà Q và con trai bà H mua chung. Bà H bỏ tiền ra ứng trước cho Luật sư, trong đó phần bà Q là 25.000.000đ, số tiền này được bà Q trừ vào số tiền ông bà còn nợ: $35.000.000đ - 25.000.000đ = 10.000.000đ$.

Nay vợ chồng ông C, bà Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại số tiền 675.000.000đ và tiền lãi suất 1%/tháng kể từ ngày vay 05/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông, bà không đồng ý; chỉ chấp nhận trả cho vợ chồng ông C, bà Q số nợ còn lại là 10.000.000đ.

- Theo lời trình bày của bà K thì: Vào khoảng năm 2018 bà có chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H một phần diện tích đất khoảng 600m² thuộc một phần thửa 02-TĐ, tờ bản đồ 00-TĐ tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L với giá 400.000.000đ; vợ chồng ông T1, bà H đã trả hết số tiền trên cho bà. Bà đã nhận đủ tiền nên cũng đã bàn giao diện tích đất cho vợ chồng ông T1, bà H nhưng chưa tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Đến khoảng năm 2020 thì do vợ chồng ông T1, bà H nợ tiền của vợ chồng ông C, bà Q nên có nói bà sang tên trực tiếp diện tích đất trên cho nguyên đơn để trừ bớt đi một khoản nợ (trừ khoản nợ bao nhiêu thì bà không biết). Sau đó, bà và vợ chồng ông T1, bà H và bà Q cùng đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 để làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông C, bà Q.

Việc ký hợp đồng đặt cọc là để vợ chồng ông T1, bà H trừ nợ cho vợ chồng ông C, bà Q chứ bà không có nhận tiền từ nguyên đơn. Sau khi ký hợp đồng xong thì các bên cũng đã liên hệ để làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng nhưng không được.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1821 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà thì bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Văn T, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2, thì: Việc công chứng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1821 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/6/2020 là đúng quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án căn cứ kết quả xác minh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bà K.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1821 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà K đối với một phần thửa đất số 2-TĐ tờ bản đồ 00-TĐ tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q số tiền gốc là 675.000.000đ, tiền lãi là 316.492.000đ. Tổng cộng là 991.492.000đ.

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

Ngày 25/6/2024 vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Khắc N, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T1, bà H, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Anh Hoàng Văn C1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q, không đồng ý với kháng cáo của vợ chồng ông T1, bà H, 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 vợ chồng ông T1, bà H; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 09/6/2020 bà Nguyễn Thị Q và bà K lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 600m² thuộc một phần thửa đất số 2-TĐ, tờ bản đồ số 00-TĐ tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Ngô Văn T chứng nhận số 1821 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, theo của các đương sự thừa nhận việc ký hợp đồng nói trên xuất phát từ quan hệ vay tiền giữa vợ chồng ông C, bà Q và vợ chồng ông T1, bà H; sau đó thoả thuận vợ chồng ông C, bà Q lấy diện tích đất nói trên để cầm trừ một phần nợ 640.000.000đ.

Tuy vậy, hợp đồng này không thực hiện được bởi vì thửa đất số 2-TĐ tờ bản đồ 00-TĐ tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có diện tích là 1.259,6m² nhưng diện tích đất bà K chuyển nhượng cho ông C, bà Q là chiều ngang là 20m, chiều dài khoảng 30m, tổng diện tích khoảng 600m² và đến nay bà K chưa thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên như đã thoả thuận. Theo kết quả xác minh thì thửa đất trên là thửa đất trống, không có dấu hiệu canh tác, vợ chồng ông C, bà Q thừa nhận từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì đất vẫn do bà K quản lý và sử dụng mà chưa được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc giữa bà Q với bà K là hoàn toàn có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng do hợp đồng đặt cọc bị huỷ nên số tiền 640.000.000đ được xem là tiền vay là không chính xác. Bởi lẽ việc chuyển từ tiền nợ vay sang hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của các bên; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thừa nhận sau khi cầm trừ số tiền nợ 640.000.000đ vào tiền đặt cọc thì tiền vay chỉ còn 190.000.000đ và nguyên đơn chỉ tính lãi trên số tiền 190.000.000đ. Do vậy; việc giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng đặt cọc nói trên cần căn cứ vào quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xem xét chứ không thể cho rằng do việc đặt cọc không thực hiện được nên mặc nhiên số tiền 640.000.000đ lại trở thành tiền vay và buộc bị đơn phải chịu lãi là không đúng. Do đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng đặt cọc nói trên nên chỉ tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 640.000.000đ mà không tính lãi là phù hợp.

[2.2] Theo sự thừa nhận của các bên đương sự thì vợ chồng ông T1, bà H đã trả cho vợ chồng ông C, bà Q được số tiền nợ gốc là 155.000.000đ, gồm ngày 18/6/2020 trả 30.000.000đ, ngày 07/10/2020 trả 100.000.000đ, ngày 14/5/2022 trả 25.000.000đ. Đối với số tiền 35.000.000đ thì quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T1, bà H không đưa ra được các căn cứ để chứng minh việc đã thanh toán số tiền này. Do đó, cần buộc vợ chồng ông T1, bà H phải trả số tiền này cho vợ chồng ông C, bà Q là có căn cứ. Đồng thời, cần xác định các khoản lãi của số tiền 190.000.000đ mà vợ chồng ông T1, bà H phải trả đến ngày xét xử phúc thẩm, cụ thể như sau:

+ Từ ngày 10/6/2020 đến ngày 18/6/2020: $190.000.000đ \times 1\%/tháng \times 08$ ngày = 507.000đ.

+ Từ ngày 19/6/2020 đến ngày 07/10/2020: $160.000.000đ \times 1\%/tháng \times 03$ tháng 18 ngày = 5.760.000đ.

+ Từ ngày 08/10/2020 đến ngày 14/5/2022: $60.000.000đ \times 1\%/tháng \times 7$ tháng 4 ngày = 4.280.000đ.

+ Từ ngày 01/6/2022 đến ngày 16/9/2024: $35.000.000đ \times 1\%/tháng \times 27$ tháng 15 ngày = 9.625.000đ.

Tổng cộng số tiền lãi mà bị đơn phải trả là: 20.172.000đ.

Do đó cần buộc vợ chồng ông T1, bà H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông C, bà Q số tiền: $640.000.000đ + 35.000.000đ + 20.172.000đ = 695.172.000đ$ là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên vợ chồng ông T1, bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328, 463, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bà K.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1821 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09-6-2020 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà K đối với một phần thửa đất số 2-TĐ tờ bản đồ 00-TĐ tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q số tiền 695.172.000đ (sáu trăm chín mươi lăm triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng); {trong đó số tiền cọc là 640.000.000đ, tiền vay là 55.172.000đ (trong đó tiền gốc 35.000.000đ, tiền lãi 20.172.000đ).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Buộc bà K phải chịu số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm

+ Vợ chồng ông Từ Minh T1, bà Nguyễn Thị H phải chịu 31.806.880đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004838 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông T1, bà H còn phải nộp 31.506.890đ.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Khắc C, bà Nguyễn Thị Q phải chịu 14.816.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 14.816.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000122 ngày 06/10/2023 và số 0004335 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông C, bà Q được nhận lại 2.984.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Dương sự không phải chịu 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);
- Các đương 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