TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

Bản án số: 69/2025/DS-PT
Ngày: 20/8/2025.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**
Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**
ông **Nguyễn Tấn Long**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Nguyễn Thế Vinh** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2024/TLPT-DS ngày 07/12/2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 446/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Võ Văn M - sinh năm 1979;

Địa chỉ: tổ C, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là K đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Trần Đức D - sinh năm 1977 và bà Trần Thị H - sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: tổ A (42 cũ), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là khối phố K, phường H, thành phố Đà Nẵng). Ông D và bà H đều có mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H:* ông Trương Hùng T - sinh năm 1985 (các văn bản uỷ quyền ngày 03/3/2025 và ngày 31/7/2025).

Địa chỉ: K đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là K đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Đức D:* bà Đỗ

Thanh H1 - Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị Hữu .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 17/12/2023, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn M trình bày:*

Ngày 18/6/2022, ông Võ Văn M có thoả thuận với ông Trần Đức D và bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 291, tờ bản đồ số 08 tại phường H do hộ bà Lưu Thị M1 (chết) đứng tên (bà nội ruột của ông D), nay thừa kế lại cho bà Trần Thị H, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/12/1996, với giá tiền 12 tỷ đồng. Hai bên có viết "Giấy cam kết bán đất và đặt cọc" ghi ngày 18/6/2022. Theo thỏa thuận, ông M đã giao cho ông D số tiền đặt cọc 4.000.000.000đồng. Ông D và bà H hai bên cam kết có nghĩa vụ cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ hồng) cho ông. Trong vòng 03 tháng nếu chưa cấp đổi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì gia hạn thêm một tháng nữa. Trường hợp thửa đất có tranh chấp không cấp đổi sổ được hoặc thửa đất bị ảnh hưởng quy hoạch thì ông D và bà H sẽ trả đủ lại số tiền mà ông M đã đặt cọc. Việc giao dịch, thỏa thuận mua bán đất, giá cả và giao số tiền đặt cọc 4.000.000.000đồng ông M thực hiện trực tiếp với ông D, bà H, những người còn lại ký trong Giấy cam kết bán đất và đặt cọc chỉ là chứng kiến sự việc.

Ông Trần Đức D và bà Trần Thị H đã không thực hiện đúng như cam kết và đặt cọc. Đến nay, ông D và bà H vẫn chưa cấp đổi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mới) do có tranh chấp và hiện tại thửa đất đã bị ảnh hưởng quy hoạch. Ông M không thể tiếp tục mua bán chuyển nhượng đối với thửa đất này được nữa. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông D và bà H trả lại số tiền ông đã đặt cọc là 4.000.000.000đồng (bốn tỉ đồng).

Tại Bản tự khai ngày 06/8/2024, ông M có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Trần Đức D và bà Trần Thị H phải trả lãi suất do chậm trả lại khoản tiền đặt cọc theo lãi suất cho vay của ngân hàng là 10%/năm đối với số tiền 4.000.000.000đồng đã đặt cọc tính từ ngày 30/02/2023 cho đến ngày 30/02/2024, với số tiền là 400.000.000đồng. Tại Biên bản hòa giải ngày 14/8/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Văn M chỉ yêu cầu ông Trần Đức D và bà Trần Thị H trả lại số tiền ông đã đặt cọc là 4.000.000.000đồng (04 tỉ đồng). Riêng đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là khoản tiền lãi do chậm trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000đồng, do ông D không có yêu cầu phản tố và không yêu cầu ông M trả lại giá trị ngôi nhà đã đập bỏ và bồi thường gấp đôi tiền cọc nên ông M xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung này.

** Tại Bản tự khai ngày 08/8/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H thống nhất trình bày:*

Ông Trần Đức D và bà Trần Thị H xác nhận có thỏa thuận đặt cọc để

chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 291, tờ bản đồ số 08, diện tích đất 1.400m^2 tại phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 (do ông Trần Đức D và Trần Thị H được hưởng thừa kế) cho ông Võ Văn M, theo Giấy cam kết bán đất và nhận cọc ngày 18/6/2022. Ông D, bà H thống nhất toàn bộ nội dung của Giấy cam kết bán đất và nhận cọc ngày 18/6/2022 đã nộp cho Tòa án, đó là toàn bộ cam kết và thỏa thuận của hai bên.

Ông Võ Văn M đã giao đủ số tiền đặt cọc 4.000.000.000đồng (bốn tỉ đồng) cho ông trong cùng ngày, hai bên viết Giấy cam kết bán đất và nhận cọc ngày 18/6/2022. Toàn bộ số tiền này ông và bà Trần Thị H trực tiếp nhận, không liên quan gì đến những người khác có ký tên trong Giấy cam kết bán đất và nhận cọc ngày 18/6/2022, gồm: Trần Thị Thanh H2, Trần Thị Hoàng Y, Trần Thị Phong L, Trần Thị Kiêm A, Trần Thị L2, Trần Thị M2 và Trần Thị S. Những người này do ông M yêu cầu ký tên trong Giấy cam kết bán đất và nhận cọc chứ họ không liên quan, không thỏa thuận đặt cọc và cũng không nhận tiền của ông M, họ chỉ chứng kiến sự việc như người làm chứng trong Giấy cam kết là ông Trương Văn H3 và ông Trần Quang T1.

Sau khi viết Giấy cam kết bán đất và nhận 4.000.000.000đồng của ông M thì ông cùng ông M tiến hành nộp hồ sơ để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp và đo đạc thực tế để chuyển toàn bộ lên đất ở như thoả thuận của hai bên. Thực tế khi tiến hành làm sổ thì có tranh chấp, Uỷ ban nhân dân phường mời lên giải quyết. Theo ý kiến của đại diện phường, tổ dân phố, chi bộ và Hội Nông dân tại địa phương cho rằng trong diện tích đất của ông D, bà H đang quản lý có phần đất của Nhà nước.

Việc đổi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới như thế nào thì ông D, bà H không nắm được, chỉ nghe ông M nói là đã chuyển được lên 1.000m^2 đất ở vào năm 2023. Giữa năm 2023, ông M có đề nghị chỉ mua lại 1/3 của lô đất tương đương số tiền 4.000.000.000đồng đã đặt cọc. Ông cũng thống nhất nhưng hai bên mới thỏa thuận miệng, cũng không có tranh chấp gì và ông M cũng không có yêu cầu đòi tiền lại. Tuy nhiên, đến năm 2024 thì ông D, bà H bất ngờ nhận được thông báo về việc khởi kiện của ông M. Ông và bà H xác định: từ khi thỏa thuận mua bán đất với ông M (năm 2022) đến nay thửa đất thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông M không bị vướng quy hoạch.

Về yêu cầu khởi kiện của ông M thì ông, bà không đồng ý. Ông D và bà H đã thực hiện đúng những nội dung đã cam kết và thỏa thuận tại Giấy cam kết và nhận cọc, nên không trả lại 4.000.000.000đồng tiền đã nhận đặt cọc của ông M. Ông D, bà H thống nhất bán cho ông M 1/3 diện tích của thửa đất tương đương với số tiền 4.000.000.000đồng ông M đã đặt cọc như hai bên đã thống nhất bằng miệng vào năm 2023. Ông M đồng ý thì hai bên tiến hành công chứng chuyển nhượng 1/3 diện tích đất này. Nếu ông M không đồng ý mua 1/3 diện tích thửa đất thì ông M phải bị mất số tiền 4.000.000.000đồng đã đặt cọc, do ông M là

người vi phạm thỏa thuận cam kết.

Về việc yêu cầu trả lại tiền lãi suất ông D, bà H cũng không đồng ý vì không phải vay tiền ông M mà phải trả tiền lãi suất như ông M đề nghị. Nay ông M rút yêu cầu này, ông D, bà H thống nhất.

Về ngôi nhà trên đất, sau khi nhận tiền đặt cọc của ông M thì ông D, bà H cùng ông M thống nhất tháo dỡ toàn bộ. Do vậy, ông D, bà H không có yêu cầu gì đối với ngôi nhà đã tháo dỡ này. Trong các Đơn trình bày đã gửi cho Tòa án, ông D và bà H có nêu về ngôi nhà này cũng như nói ông M phải trả lại gấp đôi tiền cọc là 8.000.000.000đồng. Ông D, bà M xác định đây là ý kiến của ông D, bà H nêu ra như vậy cho ông M biết, chứ không phải là yêu cầu phản tố của ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn ông Võ Văn M đối với bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị Hữu .

1.1. Buộc ông Trần Đức D và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn M số tiền đã nhận đặt cọc là 4.000.000.000đồng (bốn tỉ đồng).

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Võ Văn M đối với ông Trần Đức D và bà Trần Thị H về yêu cầu trả tiền lãi suất chậm trả với số tiền 400.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/9/2024, bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vi phạm và không tiếp tục thực hiện các nội dung thoả thuận tại "Giấy cam kết bán đất và nhận cọc" nên phải mất cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Võ Văn M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Trương Hùng T giữ nguyên nội dung kháng cáo của ông Trần Đức D và bà Trần Thị H và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn do không có tranh chấp và không vướng quy hoạch. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư Đỗ Thanh H1 cho rằng do ông Võ Văn M đơn phương chấm dứt hợp đồng. Án sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất số 291 có tranh chấp và vướng quy hoạch nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Theo cam kết, ông Trần Đức D và bà Trần Thị H là người có trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng không cấp đổi được sổ mới và thửa đất bị vướng quy hoạch. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn M là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các bên đương sự đều thừa nhận: ông Trần Đức D, bà Trần Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Văn M toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 291, tờ bản đồ số 08, diện tích đất 1.400m^2 tại phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 200572 ngày 06/12/1996 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp cho hộ bà Lưu Thị M1 (do ông Trần Đức D và Trần Thị H được nhận thừa kế) với giá 12.000.000.000đồng. Ngày 18/6/2022, hai bên có lập "Giấy cam kết bán đất và nhận cọc", có nội dung: sau khi ông D, bà H (Bên A) thực hiện xong thủ tục thừa kế tại phòng công chứng thì ông M (Bên B) cọc cho ông D, bà H số tiền 4.000.000.000đồng (bốn tỉ đồng), sau khi thừa kế xong ông D, bà H nộp sổ vô cấp đổi... ông D, bà H có trách nhiệm đập bỏ nhà cũ trước khi nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân quận để cấp đổi lại sổ. Sau khi nhận Giấy chứng nhận mới thì ông D, bà H lập thủ tục chuyển nhượng cho ông M hoàn tất tại phòng công chứng thì ông M chuyển đủ số tiền còn lại. Nếu

ông D, bà H không đồng ý bán nữa hoặc tranh chấp bất cứ lý do gì thì ông D, bà H bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận cọc. Ngược lại, ông M không tiếp tục mua nữa thì sẽ mất số tiền đã cọc. Trường hợp thửa đất bị vướng quy hoạch hoặc không cấp đổi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông D, bà H hoàn trả lại đủ số tiền đã nhận của ông M chậm nhất 15 ngày khi nhận được thông báo của các cơ quan chức năng trả hồ sơ không giải quyết. Như vậy, sau khi nhận cọc, ông D và bà H phải có trách nhiệm nộp hồ sơ tại chi nhánh V1 Đăng ký đất đai để được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và đất không vướng quy hoạch thì hai bên mới tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và ông M giao đủ số tiền còn lại.

[2] Tại văn bản số 708/CNLC-ĐKCGCN ngày 26/3/2024 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ của chi nhánh Văn phòng Đ tại quận L (cũ) thể hiện: ngày 07/11/2022, bà Trần Thị H có nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, nhưng sau đó có đơn xin rút lại hồ sơ với lý do có tranh chấp. Do đó, chi nhánh Văn phòng Đ tại quận L đã chuyển trả hồ sơ. Tại Biên bản hòa giải ngày 14/8/2024 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Đức D, bà Trần Thị H đều thừa nhận khi tiến hành làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì có tranh chấp, Uỷ ban nhân dân phường có mời lên giải quyết. Như vậy, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 08 có tranh chấp. Tính đến thời điểm hiện nay thì ông D, bà H cũng chưa thực hiện được việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông M như thỏa thuận tại "Giấy cam kết bán đất và đặt cọc". Ông D, bà H là người có quyền sử dụng đất, cũng là người nhận tiền đặt cọc và cam kết là người có trách nhiệm thực hiện việc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ông M không phải là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không được bà H, ông D ủy quyền để thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do đó, việc không đổi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là trách nhiệm của ông D và bà H. Mặt khác, tại "Giấy cam kết bán đất và đặt cọc", hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng (từ ngày 18/6/2022 đến ngày 18/9/2022), nếu gia hạn thì 04 tháng để hoàn tất xong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng đến nay ông D và bà H vẫn chưa hoàn thành được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên là bên vi phạm cam kết.

[3] Ngoài ra, theo Văn bản số 396/QLĐT ngày 20/5/2024 của Phòng Quản lý đô thị quận L v/v cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 57, phường H do bà Trần Thị H đang sử dụng thể hiện: theo quy hoạch chung (QĐ số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021): đất công nghiệp; theo quy hoạch phân khu (QĐ số 1544/QĐ-UBND ngày 27/3/2017): đất nhóm nhà ở hiện có; theo quy hoạch chi tiết: thuộc khu vực quy hoạch đất chỉnh trang theo Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 05/02/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc phê duyệt quy hoạch khớp nối các đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 quận

L và vùng lân cận. Như vậy, có căn cứ khẳng định thửa đất nêu trên bị vướng quy hoạch. Do đó, ông D và bà H phải trả lại cho ông M số tiền đã nhận (4.000.000.000đồng).

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, buộc ông D và bà H có trách nhiệm trả lại cho ông M số tiền 4.000.000.000đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H cũng như lời bảo vệ của Luật sư; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: do nội dung kháng cáo của ông Trần Đức D không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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. Riêng bà Trần Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[6] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn M về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn ông Trần Đức D và bà Trần Thị Hữu .

1.1. Buộc ông Trần Đức D và bà Trần Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho

ông Võ Văn M số tiền 4.000.000.000đồng (bốn tỉ đồng).

1.2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí phúc thẩm: ông Trần Đức D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0003842 ngày 14/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng). Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị Hữu .

3. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P HCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên