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

Bản án số: 108/2023/DS-PT.
Ngày: 25/9/2023.
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Mạnh Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Văn Phú**

Bà **Phan Thị Lan**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Trần Thị Phương Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam***: Ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Anh N**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Nhà Đ, TT N, P. N, Q. Đ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Anh N1: Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số B P, P. H, Q L, TP Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Duy L – Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Bị đơn: Ông **Trần Ngọc D**, sinh năm 1960 và bà **Phạm Thị L1**, sinh năm 1965.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L1: Ông **Trần Ngọc D**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

- **Người kháng cáo**: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 12/8/2022 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/5/2022, giữa ông Trần Anh N1 cùng với ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 có thoả thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận số 001332, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2022 để chuyển nhượng diện tích đất là 100m^2, phần phía bên tay phải thửa đất số 659, tờ bản đồ số: 02 thuộc thôn H, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam (theo hướng nhìn ra đường ĐH 4DX rộng 5,5 m) được Sở Tài nguyên - Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM430259, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS00100 (T, Quyển 22) ngày 31/8/2018. Ông N1 đã giao đủ cho ông D, bà L1 số tiền đặt cọc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Theo quy định tại Hợp đồng đặt cọc, ông D và bà L1 phải có trách nhiệm tiến hành hoàn tất thủ tục tách thửa và tháo dỡ kiến trúc trên đất chậm nhất là ngày 11/8/2022, để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao mảnh đất nêu trên cho ông N1. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, ông N1 liên hệ yêu cầu tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng như thoả thuận thì ông D và bà L1 trả lời chưa làm xong thủ tục tách thửa, đồng thời cũng chưa tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất nên chưa thể tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ông N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 trả lại cho ông Trần A Nam số tiền đã đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số: 659, tờ bản đồ số: 02 thuộc thôn H, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam là: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

- Buộc ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 chịu phạt cọc cho N1 số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) do vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc.

Tổng cộng số tiền ông D và bà L1 phải trả cho ông N1 là: 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1, do ông D đại diện trình bày:

Ông D, bà L1 thống nhất lời trình bày của ông Trần Anh N1 về việc ký hợp đồng đặc cọc và số tiền đặc cọc đã nhận là 700.000.000đ, nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện mà ông N1. Vợ chồng ông D rất có thiện chí chuyển nhượng đất cho ông N1, tuy nhiên do nhiều trở ngại khách quan trong quá trình đo đạc, diện tích tăng giảm, hiến đất mở đường, đất của vợ chồng ông D bị mất nên việc làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận bị kéo dài nên mới thực hiện không đúng lộ trình về thời gian như đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc với ông N1. Việc chậm trễ là do các cơ quan chuyên môn chứ vợ chồng ông D không mong muốn nên vợ chồng D đề nghị phía ông N1 tạo điều kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện tại, vợ chồng ông D đã làm xong thủ tục tách thửa và ra giấy chứng nhận nhưng diện tích chỉ còn 97m^2. Vợ chồng ông D chấp nhận trừ đi số tiền do thiếu 3m^2 đất so với thỏa thuận ban đầu với ông N1, đồng thời sẽ trả cho ông N1 khoản tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định

kể từ ngày 11/8/2022 đến nay. Nếu ông N1 không đồng ý với phương án vợ chồng ông D đưa ra thì chỉ chấp nhận trả lại số tiền đã nhận cọc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) cho ông N1 với điều kiện phải bán được đất mới có tiền để trả và không đồng ý yêu cầu trả cho ông N1 số tiền phạt cọc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến: Hợp đồng đặc cọc ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Ông D và bà L1 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, đến ngày 11/8/2023 chưa tiến hành xong các thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng; chưa tháo dỡ hết tài sản trên đất. Việc chậm thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là do ý chí chủ quan của ông D, bà L1. Không chấp nhận biên bản xác minh tại Văn phòng D1 để làm chứng cứ giải quyết vụ án vì lời trình bày không có tài liệu kèm theo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh N, buộc ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 trả lại cho ông Trần A Nam số tiền đã nhận cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 1.400.000.000đ.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Điều, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 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.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh N1 về tranh chấp đặt cọc với đồng bị đơn ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1.

Buộc ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần A Nam số tiền đã nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

2/ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh N1 đối với yêu cầu ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 thanh toán một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và các nghĩa vụ nộp án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét

xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 328, 351 và Điều 418 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa Bản án dân sự số 55/2021/DS-ST ngày 19/5/2022 của TAND huyện Duy Xuyên theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng đã nhận và số tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phạt cọc, nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H thì thấy:

Vào ngày 11/5/2022, giữa ông Trần Anh N và ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 có thoả thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 100m^2 (có chiều ngang là 4m) trong diện tích 212,5m^2, thuộc thửa đất số 659, tờ bản đồ số 02 tại thôn H, xã D, huyện D, hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C cùng ngày 11/5/2022. Việc thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 100m^2 nêu trên. Giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 17.200.000 đồng/01m^2 và số tiền ông N đã đặt cọc cho vợ chồng ông D là 700.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông D đã nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N với số tiền là 700.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng ông D có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, tháo dỡ tài sản trên đất chuyển nhượng và các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất đến ngày 11/8/2022. Như vậy, thời hạn mà vợ chồng ông D phải hoàn thành xong các thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 100m^2 là ngày 11/8/2022.

Việc ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/5/2022 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc hoặc lừa dối. Hợp đồng thể hiện đầy đủ đối tượng đặt cọc, giá cả chuyển nhượng, thỏa thuận về thời hạn thanh toán và việc giao tiền, giấy tờ và lệ phí. Các bên thỏa thuận ngày 11/8/2022 sẽ giao đủ số tiền còn lại tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có công chứng) tại Văn phòng C. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo

quy định tại Điều 117, Điều 123 và Điều 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 12/5/2022 ông D, bà L1 nhờ Văn phòng D1 làm dịch vụ lập các thủ tục đo đạc, tách thửa đối với thửa đất số 659.

Qua xác minh tại Công ty TNHH Đ (BL 94, 103) thì ngày 04/06/2022 Văn phòng D1 mới nộp hồ sơ yêu cầu Công ty TNHH Đ đo đạc và xử lý hồ sơ đo đạc đối với thửa đất số 659 *(chậm 22 ngày tính từ ngày ông D, bà L1 nhận cọc 12/5/2022)*; xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (BL 93,107), thì thời gian ít nhất để thực hiện việc thẩm định kết quả đo đạc là 02 tháng; thời gian để xử lý hồ sơ tặng cho đất (hiến đất) là 07 ngày; thời gian để xử lý hồ sơ thay đổi hiện trạng thửa đất là 30 ngày, thời gian để xử lý hồ sơ tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10 ngày. Như vậy, tổng cộng cần 03 tháng 17 ngày mới hoàn thành việc đo đạc, thẩm định, thay đổi hiện trạng thửa đất, tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 100m^2 đất nêu trên. Do đó, việc bị đơn ông D, bà L1 thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc với ông N trong thời gian 03 tháng sẽ hoàn tất các thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 100m^2 và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C vào ngày 11/8/2022 là không thể thực hiện được.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông D còn thừa nhận: trước thời điểm đến hạn phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 11/8/2022) khoảng 4 đến 5 ngày, ông D có thông báo cho ông N biết việc ông D không thể hoàn thành thủ tục tách thửa và chuyển nhượng đúng hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc và ông D yêu cầu ông N gia hạn thêm 02 tháng nhưng ông N không đồng ý. Khi đó ông N đã yêu cầu ông D trả lại tiền cọc 700.000.000 đồng cho ông N nhưng ông D không chịu trả.

Mãi đến ngày 29/11/2022, thì vợ chồng ông D mới được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N nhưng diện tích chỉ còn 97m^2. Lúc này, vợ chồng ông D yêu cầu ông N ký kết hợp đồng chuyển nhượng và chấp nhận trừ đi số tiền do thiếu 3m^2 đất so với thỏa thuận ban đầu với ông N, nhưng ông N không đồng ý.

Như vậy, theo thỏa thuận giữa các bên ghi trong hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 11/8/2022, vợ chồng ông D phải hoàn thành thủ tục để tách thửa, cấp giấy chứng nhận đối với phần đất 100m^2 trong diện tích 212,5m^2 của thửa đất số 659, tờ bản đồ số 02 tại thôn H, xã D, huyện D để chuyển nhượng cho ông N. Tuy nhiên, đến ngày 29/11/2022 (chậm 2 tháng 18 ngày), ông D và bà L1 mới hiện xong thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nên vợ chồng ông D không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N đúng thời hạn.

Nguyên nhân là do ông D và bà L1 đã không xác định đúng thời gian tối thiểu cần thiết để hoàn thành các thủ tục đo đạc, thẩm định, tách thửa, cấp giấy chứng nhận đối với phần đất chuyển nhượng với ông N mà đơn vị đo đạc và các cơ quan có thẩm quyền là Công ty TNHH Đ, Chi nhánh Văn phòng Đ1 và Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Q cần có để thực hiện các thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận đối với phần đất chuyển nhượng, đồng thời ông D và bà L1 quá tin

tưởng vào sự tư vấn của Văn phòng D1 nên thiếu trách nhiệm trong việc đôn đốc Văn phòng D1 là nơi tư vấn và nhận dịch vụ thực hiện các thủ tục đo đạc, tách thửa, dẫn đến chậm trễ khi nộp hồ sơ yêu cầu Công ty TNHH Đ đo đạc và xử lý hồ sơ đo đạc đối với thửa đất số 659 *(chậm 22 ngày tính từ ngày ông D, bà L1 nhận cọc 12/5/2022)*. Do đó, khi đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc 11/5/2022, ông D và bà L1 vẫn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng hạn dẫn đến vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông N.

Như vậy, lỗi dẫn đến việc ông D và bà L1 không ký hợp đồng chuyển nhượng đất đối với phần diện tích đất 100m^2 nêu trên cho ông N là lỗi chủ quan của ông D và bà L1 chứ không phải là lỗi khách quan của Cơ quan nhà nước như cấp sơ thẩm nhận định. Về việc hiến đất mở đường ĐH4.DX xã D, được UBND huyện D đầu tư xây dựng theo Quyết định số 8596/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 và được UBND xã D và UBND huyện D triển khai thực hiện dự án từ năm 2019 đến năm 2020. Ông D và bà L1 biết rõ diện tích thửa số 659, tờ bản đồ số 02, giảm 8,5 m^2 để hiến đất làm đường trước thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông N (ngày 11/5/2022), nên khi đo đạc xác định hiện trạng sử dụng đất, ông D và bà L1 phải lập thêm hồ sơ tặng cho đất (hiến đất), đây không phải là nguyên nhân khách quan kéo dài thời gian tách thửa.

Do đó, cấp phúc thẩm có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Anh N1 sửa án sơ thẩm về phạt cọc. Nên ngoài việc phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng mà vợ chồng ông D đã nhận cọc của ông N1, thì vợ chồng ông D còn phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 700.000.000 đồng. Đồng thời HĐXX phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ nộp án phí và chi phí tố tụng cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.100.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên vợ chồng ông Trần Ngọc D, bà Phạm Thị L1 phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.100.000đồng. Số tiền nay ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 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, bị đơn ông Trần Ngọc D phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền cọc và phạt cọc được Tòa án chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Điều, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh N1 về tranh chấp đặt cọc.

2. Buộc ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần A Nam số tiền đã nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 700.000.000đ *(bảy trăm triệu đồng).*

Buộc ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải thanh toán thêm một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 700.000.000đ *(bảy trăm triệu đồng)* cho ông Trần Anh N1.

Tổng số tiền Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải trả cho ông Trần A Nam là 1.400.000.000 đồng *(một tỷ bốn trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc D, bà Phạm Thị L1 phải chịu 1.100.000 đồng *(một triệu một trăm ngàn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông D, bà L1 đã nộp đủ.

4. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải chịu 54.000.000 đồng *(năm mươi tư triệu đồng*). Hoàn trả cho ông Trần A Nam số tiền tạm ứng án phí ông N1 đã nộp là 27.000.000 *(hai mươi bảy triệu)* đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002195 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Trần Ngọc D và bà Phạm Thị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 *(Ba trăm nghìn)*, hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002511 ngày 31/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(25/9/2023)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Duy Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Duy Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

ĐÃ KÝ

Trần Mạnh Dũng