

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **130/2024/DS – PT**

Ngày 07 – 11 – 2024;

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 **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**,
bà **Lê Thị Anh Đào**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:*** ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*” ;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS - ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2024/QĐ - PT ngày 15 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** ông **Nguyễn Thái B**, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, Quảng Nam. Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Phúc T**, sinh năm 1976; địa chỉ: P, Chung cư S L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (*văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 11 năm 2023*).

- ***Các bị đơn:*** ông **Hồ Quang T1**, sinh năm 1967; bà **Võ Thị L**, sinh năm 1970; bà **Hồ Thị L1**, sinh năm 1990; ông **Hồ Ngọc L2**, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Bà Võ Thị L là người giám hộ cho ông Hồ Quang T1 (*bà L là vợ của ông T1*).

- ***Người kháng cáo:*** các bị đơn Võ Thị L, Hồ Quang T1.

Các ông, bà **T, L** có mặt tại phiên tòa; người tham gia tố tụng khác có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: ngày 06/12/2022, vợ chồng ông Hồ Quang T1, bà Võ Thị L và các con là Hồ Thị L1, Hồ Ngọc L2 cùng ký với ông Nguyễn Thái B 02 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông B 01 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27, diện tích 1659m², loại đất trồng cây lâu năm, tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam; giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng; tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 26; các thửa đất số 246, 247, 248, 255, 256, 268, 290, 286 thuộc tờ bản đồ số 27, loại đất trồng cây lâu năm; địa chỉ các thửa đất tại: thôn A, xã D, huyện D, tỉnh

Quảng Nam; giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng; tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Sau khi ký 02 hợp đồng đặt cọc, ông B đã chuyển tiền đặt cọc cho bà Hồ Thị L1 (*con ruột của ông T1, bà L*) số tiền là 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc và chuyển nhượng là 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, ông B được biết vợ chồng ông T1, bà L đến nay vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận*) đối với phần diện tích đất của các thửa đất đã cam kết chuyển nhượng theo 02 hợp đồng đặt cọc cho ông B. Mặc dù ông B đã nhiều lần liên hệ yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L và các con phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, nhưng đến nay vợ chồng ông T1, bà L và các con vẫn không trả lại tiền đặt cọc cho ông B.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Thái B với ông Hồ Quang T1, bà Võ Thị L, bà Hồ Thị L1, ông Hồ Ngọc L2 được xác lập vào ngày 06 tháng 12 năm 2022 vô hiệu; buộc ông Hồ Quang T1, bà Võ Thị L, bà Hồ Thị L1 và ông Hồ Ngọc L2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Phía bị đơn cho rằng: việc ký kết 02 hợp đồng đặt cọc vào ngày 06 tháng 12 năm 2022 như nguyên đơn trình bày là đúng. Lúc ký 02 hợp đồng đặt cọc này, ông B biết rõ thửa đất số 88 chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng ông B vẫn đồng ý mua; hai bên thỏa thuận thời gian ra công chứng là lâu dài cho đến khi có giấy chứng nhận, ông B là người chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ, phía bị đơn sẽ phối hợp ký hồ sơ. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì hết 10 tháng, ông B có nghĩa vụ giao thêm 200.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận là khi nào có sổ đỏ ra công chứng thì giao hết số tiền này, chứ không thỏa thuận thời gian bao lâu. Ông B giao cho ông Phan Thanh N làm giấy tờ, gia đình bị đơn đã phối hợp phát quang cây cối để tiến hành đo đạc, còn việc làm hồ sơ giấy tờ tới đâu thì phía bị đơn không rõ. Theo đó, phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký, trong trường hợp phải trả lại tiền thì phía bị đơn không có khả năng, chỉ trả được 200.000.000 đồng.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 147, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 122, 131, 328, 401, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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: *chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái B; tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Thái B và ông Hồ Quang T1, bà Võ Thị L, bà Hồ Thị L1, ông Hồ Ngọc L2 được xác lập vào ngày 06/12/2022 để chuyển nhượng: thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.659 m²; thửa đất số 522, tờ bản đồ số 26; các thửa đất số 246, 247, 248, 255, 256, 268, 290, 286 thuộc tờ bản đồ số 27 (tất cả các thửa đất tại địa chỉ: thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam) là vô hiệu; buộc ông Hồ Quang T1, bà Võ Thị L, bà Hồ Thị L1 và ông Hồ Ngọc L2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền là 500.000.000 đồng.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 8 năm 2024, các bị đơn Võ Thị L, Hồ

Quang T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, lấy lời khai ông L2, bà L1 để làm rõ người nhận, sử dụng số tiền đặt cọc và vai trò của ông N trong làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

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]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các bị đơn không rút đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của các bị đơn

[2.1]. Về thủ tục tố tụng

[2.1.1]. Việc kháng cáo của các bị đơn được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông Hồ Quang T1 và bà Võ Thị L là hợp pháp.

[2.1.2]. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn Hồ Thị L1, Hồ Ngọc L2 theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về nội dung

[2.2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc

[2.2.1.1] Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ 26 và các thửa đất số 246, 247, 248, 255, 256, 268, 290, 286, tờ bản đồ số 27 tại xã D, huyện D.

Thứ nhất, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu vì cho rằng phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía bị đơn khẳng định nguyên đơn biết rõ tình trạng giấy tờ liên quan đến các thửa đất khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy: tại khoản 2.1. Điều 2 của hợp đồng thể hiện “*kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này đến khi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 88, tờ bản đồ số 22 để sang tên cùng lúc cho bên mua, hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” (BL 03, 04, 60, 61). Tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa số 88, tờ bản đồ số 27, các bên thỏa thuận: “*Trong trường hợp sau 10 tháng chưa xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên A sẽ cọc thêm cho bên B 200.000.000 VNĐ, số tiền còn lại sau khi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên thì bên B thanh toán..*”. Theo đó, các hợp đồng đều thể hiện các bên không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, đồng thời xác định phải lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 88 xong thì mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Thứ hai, nhận định trên cũng cho thấy thỏa thuận cam kết tại khoản 5.2 Điều 5 về việc “*bên B cam kết thửa đất nêu trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp...*” là không phù hợp với thỏa thuận tại khoản 2.1 Điều 2, không đúng với thực tế khách quan sự việc. Nội dung thỏa thuận này chỉ có thể sử dụng để xem xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng chứ không phải là căn cứ để tuyên bố giao dịch đặt cọc vô hiệu.

Thứ ba, việc thỏa thuận loại đất trong hợp đồng đặt cọc không đúng với loại đất ghi trong giấy chứng nhận là do người soạn thảo hợp đồng ghi nhầm (BL 49, 50), và nội dung này chỉ có thể sử dụng để xem xét lỗi của các bên khi thỏa thuận và thực hiện hợp đồng đặt cọc, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Những nhận định trên cho thấy, các bên đã tự nguyện thỏa thuận trong việc xác lập, ký kết hợp đồng đặt cọc; những nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các thửa đất mà các bên thỏa thuận sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng là đất trồng lúa, không phải đất trồng cây lâu năm, hết thời hạn sử dụng, chưa được gia hạn dẫn đến việc chuyển nhượng không thể thực hiện được và nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ pháp luật, không phù hợp với thực tiễn khách quan.

[2.2.1.2]. *Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27, tại xã D, huyện D*

Thứ nhất, thỏa thuận tại khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng thể hiện phía nguyên đơn biết rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27 chưa “*xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” (BL 05, 06, 62, 63). Phía bị đơn cũng khẳng định hai bên biết rõ tình trạng pháp lý của diện tích đất này trong quá trình tố tụng. Theo đó, có cơ sở khẳng định: tại thời điểm đặt cọc, hai bên biết rõ thửa đất mà các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận cho phía bị đơn.

Thứ hai, tại phiên tòa, các đương sự có mặt khẳng định phía bị đơn là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27. Do vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, phía bị đơn là người đang chiếm hữu quyền sử dụng thửa đất số 88, nên việc cam kết, thỏa thuận sẽ chuyển nhượng thửa đất này cho nguyên đơn sau khi “*xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của phía bị đơn không trái pháp luật; các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27, nên không vi phạm điều kiện của pháp luật quy định diện tích đất là đối tượng chuyển quyền phải có giấy chứng nhận.

Các nhận định trên cho thấy: các bên đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng; bên nhận cọc là người đang chiếm hữu quyền sử dụng thửa đất số 88; các bên biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất số 88, tự nguyện thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc và xác định chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi đã “*xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 88 là thửa đất hoang do Ủy ban nhân dân xã quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận cho phía bị đơn, đề tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ pháp luật và không phù hợp với thực tiễn khách quan của vụ án.

[2.2.2]. *Đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc*

Thứ nhất, từ các nhận định ở phần [2.2.1], Hội đồng xét xử xác định giữa các bên không thỏa thuận cụ thể về thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Trong quá trình tố tụng, phía nguyên đơn khẳng định, sau khi phát hiện tính pháp lý của các giấy tờ liên quan đến các diện tích đất sẽ chuyển nhượng, trước khi khởi kiện, phía nguyên đơn đã yêu cầu phía bị đơn trả lại tiền đặt cọc nhưng phía bị đơn không đồng ý, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, bà L khẳng định ông B yêu cầu bà trả lại tiền, gia đình bà không đồng ý trả nên ông B khởi kiện. Điều 278 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ do

các bên thỏa thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền....3. Trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý". Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên đặt cọc đã thông báo cho bên nhận cọc biết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đã hết và hai bên không thỏa thuận được hướng xử lý vụ việc.

Thứ hai, phía bị đơn cho rằng nguyên đơn là người chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận nhưng nội dung này không được nguyên đơn đồng ý, trái với thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng *"đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Ngoài ra, Điều 5 của các hợp đồng có thỏa thuận *"bên B có nghĩa vụ hỗ trợ bên A trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Điều này chứng tỏ, bên nhận cọc và bên đặt cọc cùng có nghĩa vụ thực hiện các phần việc liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, Hội đồng xét xử đã nhận định các bên biết rõ thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27 chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc; các bị đơn không đọc kỹ hợp đồng, cam kết thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với tình trạng pháp lý của thửa đất; các thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 5 của hợp đồng mâu thuẫn nhau nhưng các bên vẫn ký kết, làm khó khăn cho quá trình thực hiện hợp đồng. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định: các bên đều có lỗi khi thỏa thuận, ký kết hợp đồng và vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng (*nghĩa vụ hoàn thành xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), làm cho mục đích đặt cọc không đạt được, các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. 2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng..."*.

Đối chiếu các nhận định trên với quy định pháp luật viện dẫn, Hội đồng xét xử kết luận: các bên đều có lỗi khi thỏa thuận trong hợp đồng những điều khoản không đúng thực tế, không thể thực hiện được; bên đặt cọc và bên nhận cọc đều vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng, làm cho mục đích ký kết hợp đồng của hai bên không đạt được. Do đó, phía nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc là đúng quy định tại các điều 278, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên đều có lỗi dẫn đến mục đích của hợp đồng đặt cọc không đạt được nên việc nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật, phù hợp với hướng dẫn tại mục I.1, Nghị quyết số Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Thứ tư, trong quá trình tố tụng, bà L cho rằng gia đình đã sử dụng 500.000.000 đồng nhận cọc để làm nhà, nghĩa vụ chính là của ông T1 và bà L, không xác định được phần nghĩa vụ của ông L2, bà L1 sau khi nhận tiền cọc, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả lại tiền đặt cọc nhưng không tuyên nghĩa vụ liên đới, không xác định phần nghĩa vụ của từng người là không đúng pháp luật và

không đảm bảo thực tế thi hành án. Theo đó, Hội đồng xét xử sửa quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Hồ Quang T1, Võ Thị L, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 110/2024/DS- ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc, không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2.3]. Về án phí

[2.3.1]. *Án phí dân sự sơ thẩm*: nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải chịu án phí chung, không xác định phần án phí cụ thể của từng người là không đảm bảo thực tế thi hành án, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần này theo hướng buộc từng bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần nghĩa vụ thực hiện; miễn án phí cho ông Hồ Quang T1.

[2.3.3]. *Án phí dân sự phúc thẩm*: do kháng cáo được chấp nhận một phần và bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà L và ông T1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, các điều 294, 296, 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 278, 328, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn Hồ Quang T1, Võ Thị L, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 110/2024/DS - ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái B, buộc các bị đơn Hồ Quang T1, Võ Thị L, Hồ Thị L1, Hồ Ngọc L2 liên đới thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền 500.000.000 (*năm trăm triệu*) đồng, phần nghĩa vụ của mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Thái B là 125.000.000 (*một trăm hai mươi lăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái B về việc tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Thái B và các ông, bà Hồ Quang T1, Võ Thị L, Hồ Thị L1, Hồ Ngọc L2 xác lập ngày 06 tháng 12 năm 2022 để chuyển nhượng: thửa đất số 88, tờ bản đồ số 27, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 26, các thửa đất số 246, 247, 248, 255, 256, 268, 290, 286 tờ bản đồ số 27, tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam vô hiệu;

4. Án phí:

4.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: ông Nguyễn Thái B phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (*mười hai triệu*) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002703 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện D, hoàn trả lại ông Nguyễn Thái B 11.700.000 (mười một triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí thừa theo biên lai này. Các ông bà Võ Thị L, Hồ Thị L1, Hồ Ngọc L2, mỗi người phải chịu 6.250.000 (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng; miễn án phí cho ông Hồ Quang T1.

4.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: người kháng cáo không chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị L và ông Hồ Quang T1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012308 ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D (người nộp Võ Thị L).

Trường hợp bản án, quyết định 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 (ngày 07 tháng 11 năm 2024).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng