

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

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

Bản án số: 83/2024/DS - PT

Ngày: 24-7-2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Phạm Quốc Bảo

Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

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

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2024/QĐ - PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Quý L, sinh năm 1997

Địa chỉ: Tổ D, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng;

- Bị đơn: Ông Phạm Q, sinh năm 1971 và Đặng Thị S, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn: Ông Phan Đình

N- Luật sư của Văn phòng luật sư Đồng Thông thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967

Địa chỉ: thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn

Thị D: Ông Lê Văn Quý L1; địa chỉ: Tổ D, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (Giấy uỷ quyền lập ngày 13 tháng 7 năm 2023);

+ Ông Phạm N1, sinh năm 1998

Địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm N1: Ông Phan Đình N- Luật sư của Văn phòng luật sư Đồng Thông thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ;

- Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nguyễn .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Lê Văn Quý L1 trình bày:*

Vào ngày 22/9/2022, ông L1 có mua diện tích 125m² đất ở và nhà trên diện tích đất này tại thôn T, xã Đ, huyện Đ của vợ chồng ông Phạm Q và bà Đặng Thị S với số tiền 2.800.000.000 đồng. Lúc này do ông bận công việc nên mẹ ruột ông L1 là bà Nguyễn Thị D đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông Q và bà S (có giấy nhận cọc). Sau đó, ông L1 và mẹ ruột ông là bà D nhiều lần đặt cọc cho ông Q, bà S với số tiền cọc 200.000.000 đồng. Tại thời điểm viết giấy cọc cuối cùng để tổng cộng số tiền cọc mà ông L1 đã đặt cọc cho bà S, ông Q là vào ngày 20/4/2023 với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (có giấy viết cọc cuối cùng). Lần này ông L1 đặt cọc cho bà S, ông Q số tiền 300.000.000 đồng, lúc này được sự đồng ý của bà S, ông Q nên ông L1 giao số tiền này cho ông Phạm N1 (con trai bà S, ông Q). Tại đây, ông N1 đại diện cho bà S, ông Q viết giấy cọc cho ông L1 tổng số tiền cọc từ trước đến ngày 20/4/2023 là 600.000.000 đồng và thời hạn công chứng hợp đồng là vào ngày 25/5/2023.

Đến thời điểm công chứng hợp đồng ngày 25/5/2023 thì hai bên ông L1 và vợ chồng ông Q, bà S có thống nhất lại ngày công chứng là vào ngày 05/6/2023 các bên sẽ ra công chứng hợp đồng. Đến ngày 05/6/2023 ông Q, bà S, ông N1 cùng ông L1 đến văn phòng C để công chứng hợp đồng nhưng hồ sơ của ông Q, bà S chưa đảm bảo thủ tục công chứng (vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà S sai đường và sai hướng). Sau đó, ông L1 thấy rằng hồ sơ này quá phức tạp nhưng tiền ông đã vay mượn của nhiều người nên không thể chờ đợi hồ sơ này được nữa, nên ông L1 đã nhiều lần đến nhà ông Q, bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc này và trả lại số tiền mà ông đã đặt cọc cho ông Q, bà S nhưng ông Q, bà S không đồng ý.

Ông L1 thấy rằng ông Q, bà S là người có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này, vì đến thời điểm công chứng hồ sơ của ông Q, bà S không đảm bảo điều kiện để công chứng. Vì vậy, ông L1 yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc ông Q, bà S trả lại tổng số tiền ông L1 đã đặt cọc là 600.000.000 đồng cho ông theo qui định pháp luật.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, đồng bị đơn ông Phạm Q và bà Đặng Thị S trình bày:*

Vợ chồng ông là Phạm Q và bà Đặng Thị S được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1017/7, tờ bản đồ số 07, diện tích 125m² đất ở và nhà tại thôn T, xã Đ, huyện Đ. Vào ngày 22/9/2022, vợ chồng ông có bán diện tích nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị D với số tiền 2.800.000.000 đồng, cùng ngày bà D có đi cùng anh T (thôn P, xã Đ, huyện Đ) xem giấy tờ đất đai của vợ chồng ông và bà D đồng ý với giá tiền 2.800.000.000 đồng và đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng, ông T là người viết giấy cọc và vợ chồng ông Q, bà S là người cùng nhận số tiền đó, bà D hẹn đến ngày 13/01/2023 bà đi cùng với con trai là Lê Văn Q1 Lộc xem lại giấy tờ đất đai và đặt cọc thêm 150.000.000 đồng và

có một lần 50.000.000 đồng. Đến ngày 20/4/2023, bà D và con trai là Lê Văn Quý L1 đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, vợ chồng ông lúc đó đi làm không về được nên để cho con trai ruột là Phạm N1 đại diện nhận số tiền đó và viết giấy cọc, hẹn ông Q đến ngày 25/5/2023 cọc thêm cho ông Q 500.000.000 đồng, nhưng mà lúc đó bà D không mang tiền đến và yêu cầu ông Q mang giấy tờ đất đai đến phòng công chứng huyện Đ, do phát hiện sai lệch hướng và nhân viên phòng công chứng nói ông Q đi điều chỉnh hướng lại và tiếp tục công chứng.

Đến nay hồ sơ đất đai của vợ chồng ông Q, bà S được nhà nước điều chỉnh xong và vợ chồng ông tiếp tục bán. Việc ông Lê Văn Quý L1 yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông Q, bà S trả lại tiền đặt cọc quyền sử dụng đất số tiền là 600.000.000 đồng thì ông Q, bà S không đồng ý. Vợ chồng ông Q, bà S không bán đất, cũng như không hợp đồng đặt cọc với ông L1 mà bán cho bà D, nên đề nghị bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất như đã thoả thuận ban đầu.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Vào ngày 22/9/2022 con trai bà D là Lê Văn Quý L1 có mua diện tích 125m² đất ở và nhà trên diện tích đất này tại thôn T, xã Đ, huyện Đ của vợ chồng ông Phạm Q và bà Đặng Thị S với số tiền 2.800.000.000 đồng. Lúc này, do L1 bận công việc nên bà D đặt cọc tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q và bà S (có giấy nhận cọc). Sau đó, L1 và bà D nhiều lần cọc cho ông Q, bà S với số tiền cọc 200.000.000 đồng. Tại thời điểm viết giấy cọc cuối cùng để tổng cộng số tiền cọc mà L1 đã đặt cọc cho bà S, ông Q là vào ngày 20/4/2023 với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (có giấy viết cọc cuối cùng). Lần này L1 cọc cho bà S, ông Q số tiền 300.000.000 đồng, lúc này được sự đồng ý của bà S, ông Q nên L1 giao số tiền này cho ông Phạm N1 (con trai của bà S và ông Q). Tại đây, ông N1 đại diện cho bà S, ông Q viết giấy cọc cho L1 tổng số tiền cọc từ trước đến ngày 20/4/2023 là 600.000.000 đồng, thời hạn công chứng hợp đồng là vào ngày 25/5/2023. Đến thời điểm công chứng hợp đồng ngày 25/5/2023 thì hai bên có thống nhất lại ngày công chứng là vào ngày 05/6/2023 các bên sẽ ra công chứng hợp đồng. Đến ngày 05/6/2023 ông Q, bà S, ông N1 cùng L1 đến văn phòng C để công chứng hợp đồng nhưng hồ sơ của ông Q, bà S vẫn chưa đảm bảo thủ tục công chứng (vì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Q, bà S sai đường và sai hướng). Sau đó, L1 thấy rằng hồ sơ này quá phức tạp nhưng tiền L1 đã vay mượn của nhiều người nên không thể chờ đợi hồ sơ này được nữa nên L1 đã nhiều lần đến nhà ông Q, bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc này và trả lại số tiền mà L1 đã đặt cọc cho ông Q, bà S nhưng ông Q, bà S không đồng ý.

Bà D thấy rằng ông Q, bà S là người có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này vì đến thời điểm công chứng hồ sơ của ông Q, bà S không đảm bảo điều kiện để công chứng. Vì vậy, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc ông Q, bà S trả lại số tiền mà L1 đã đặt cọc là 600.000.000 đồng (toàn bộ số tiền đặt cọc này là của L1) theo quy định pháp luật.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 trình bày:*

Ba mẹ ông N1 là Phạm Q và Đặng Thị S được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1017/7, tờ bản đồ số 07 diện tích 125m² đất ở và nhà tại thôn T, xã Đ, huyện Đ. Vào ngày 22/9/2022, ba mẹ ông N1 có thoả thuận mua bán nhà và đất với giá 2.800.000.000 đồng và sau đó ông Lê Văn Quý L1 và bà Nguyễn Thị D đã nhiều lần cọc cho gia đình ông số tiền là 600.000.000 đồng để mua nhà và đất của ba mẹ ông N1, tổng số tiền gia đình ông N1 nhận của bà D, ông L1 là 600.000.000 đồng, thì bản thân ông N1 có nhận trực tiếp của ông L1, bà D là 300.000.000 đồng. Bản thân ông N1 nhận 300.000.000 đồng vì lý do ba mẹ ông bận việc không đi được nên đã nói ông N1 đại diện nhận giúp số tiền cọc trên và ông N1 đã đưa toàn bộ số tiền đã nhận cọc cho ba mẹ ông N1 là Phạm Q và Đặng Thị S.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023, ông N1 chỉ đứng tên nhận giúp tiền cọc cho ba mẹ ông là Phạm Q, Đặng Thị S với ông Lê Văn Q1 Lộc khi đã được sự đồng ý của ông Q, bà S. Nay ông Lê Văn Quý L1 yêu cầu ba mẹ ông N1 là Phạm Q, Đặng Thị S trả lại tiền đặt cọc quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng thì ông không đồng ý, vì ông N1 cho rằng ông L1 là người có lỗi trong giao dịch này chứ không phải ba mẹ ông N1.

Luật sư Phan Đình N người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 trình bày:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 22/9/2022 giữa vợ chồng Phạm Q và Đặng Thị S với bà Nguyễn Thị D có thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 1017/7, tờ bản đồ số 07, diện tích 125m² đất ở và nhà tại thôn T, xã Đ, huyện Đ. Sau khi thoả thuận thì các bên đã có đặt cọc 300.000.000 đồng, sau đó bồi thêm cọc 300.000.000 đồng. Đối với ông Phạm N1 đã nhận 300.000.000 đồng là nhận thay cho cha mẹ vì cha mẹ đi làm ăn xa, chứ ông N1 không liên quan đến hợp đồng. Luật sư N cho rằng lần đặt cọc đầu tiên số tiền 100.000.000 đồng (có giấy nhận cọc nhưng không ghi rõ ngày, tháng, năm) là ông Q giao dịch với bà D cho nên hợp đồng đặt cọc lần đầu tiên này là hợp đồng chính trong vụ án thể hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc này là bà D chứ không phải ông L1.

Việc ông Q và bà S không công chứng được giấy tờ đất là do liên quan đến cơ quan Nhà nước, chứ không phải lỗi của vợ chồng ông Q, bà S. Sau đó ông Q, bà S cũng đã đính chính bổ sung. Vì vậy, đề nghị Toà án giải quyết buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu chấm dứt hợp đồng thì nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc nêu trên.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam đã Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Quý L1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Phạm Q và bà Đặng Thị S.

Buộc vợ chồng ông Phạm Q và bà Đặng Thị S phải trả cho ông Lê Văn Quý L1 số tiền nhận đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 10 năm 2023, bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 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:

- 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 Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam.

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] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 không rút đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 kháng cáo trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý phúc thẩm vụ án theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 thì thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có một số sai sót khi ban hành thông báo mở phiên hòa giải không đưa Luật sư Phan Đình N tham gia tố tụng và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần hai vào ngày 23/8/2023 nhưng các sai sót này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ

án. Do đó, HĐXX phúc thẩm không có cơ sở để hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

[2.2] Xem xét “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 22/9/2022; giấy bồi cọc ngày 13/01/2023 và hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023. Thì thấy:

Thứ nhất: Theo “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 22/9/2022; giấy bồi cọc ngày 13/01/2023 thì bà D là người viết giấy đặt cọc ngày 22/9/2022 và giấy bồi cọc 13/01/2023. Tuy nhiên, bà D và ông L1 xác định bà D chỉ là người đặt cọc giúp cho ông L1, mà người mua thửa đất số 1017/7, tờ bản đồ số 07, diện tích 125m² là ông L1 con trai bà D. Vì toàn bộ số tiền đặt cọc là của ông L1, bà D không có tranh chấp gì về số tiền đặt cọc này với ông L1. Hơn nữa, đến ngày 20/4/2023, bà D và ông L1 đến nhà ông Q để đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, khi đó vợ chồng ông Q đi làm không về được nên vợ chồng ông Q để cho con trai ruột là Phạm N1 đại diện nhận số tiền này và viết “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 20/4/2023 đã nhận tổng cộng 600.000.000 đồng của ông L1, hẹn đến ngày 25/5/2023 các bên đến phòng công chứng huyện Đ để công chứng. Sau khi nhận tiền cọc của ông L1, bà D thì 02 ngày sau ông N1 đã giao lại toàn bộ số tiền cọc 300.000.000 đồng và Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 cho ông Q và bà S (*giấy cọc viết 600.000.000 đồng là tổng tiền các lần nhận cọc trước đó và lần nhận cọc ngày 20/4/2023*), thế nhưng tại thời điểm này ông Q và bà S không có ý kiến phản đối gì. Tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông Q và bà S cũng đã xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc từ ông L1 và bà D là 600.000.000 đồng, mục đích là để chuyển nhượng ngôi nhà tọa lạc trên thửa đất số 1017/7, tờ bản đồ số 07, diện tích 125m² đất ở và nhà tại thôn T, xã Đ, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho Phạm Q và Đặng Thị S; giá chuyển nhượng tài sản do hai bên thỏa thuận là 2.800.000.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm xác định ông Lê Văn Quý L1 chính là chủ thể đặt cọc để mua thửa đất này, nên ông L1 có quyền khởi kiện Phạm Q và Đặng Thị S để yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có cơ sở.

Thứ hai: Mặc dù ông Phạm Q và Đặng Thị S cho rằng việc con ông là Phan N2 ký hợp đồng đặt cọc với ông L1 và hẹn ngày 25/5/2023 hai bên ra làm thủ tục công chứng không phải là ý chí của ông Q và bà S. Tuy nhiên trên thực tế: thì ngày 25/5/2023 ông Q và bà S có đến Văn phòng C để công chứng nhưng do phát hiện Giấy CNQSD bị sai đường và lệch hướng, nên nhân viên phòng công chứng nói ông Q đi điều chỉnh hướng lại mới có thể công chứng được. Mãi đến ngày 03/7/2023, ông Q và bà S mới hoàn thành việc chính lý thì ông L1 không mua nữa. Do vậy, có cơ sở để xác định ông Phạm Q và bà Đặng Thị S đồng ý với các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 mà Phạm N1 đã ký với ông L1 nên đã đến văn phòng C tại thời điểm ngày 25/5/2023 để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L1.

Thứ ba: Xét nguyên nhân dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 25/5/2023 như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà S bị sai đường và sai hướng không đảm bảo điều kiện để công chứng là lỗi khách quan. Vì vậy, ông L1 yêu cầu vợ chồng ông Q và bà S phải trả lại 600.000.000 đồng đã nhận đặt cọc là có cơ sở chấp nhận phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nguyễn g nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông Phạm Q và bà Đặng Thị S phải chịu án phí sơ thẩm là 28.000.000 đồng (*hai mươi tám triệu đồng*) đối với số tiền khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 600.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Văn Quý L2 số tiền đã tạm ứng án phí đã nộp 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 không chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Phạm Q, bà Đặng Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 357 và Điều 468 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Quý L1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Phạm Q và bà Đặng Thị S.

Buộc vợ chồng ông Phạm Q và bà Đặng Thị S phải trả cho ông Lê Văn Quý L1 số tiền nhận đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Lê Văn Q1 L1 yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Phạm Q và bà Đặng Thị S 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

+ *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Phạm Q và bà Đặng Thị S phải chịu 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Lê Văn Q1 Lộc số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) theo biên lai thu số 0004275 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Lộc.

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Q, bà Đặng Thị S phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Q, bà Đặng Thị S đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004364 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N1 phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004363 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Lộc, 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 (24/7/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Đại Lộc;
- Chi cục THADS huyện Đại Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Trần Mạnh Dũng