

Bản án số: 100/2024/DS-PT

Ngày 05 tháng 9 năm 2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hạng

Các thẩm phán: Bà Bùi Thị Bích Liễu

Ông Nguyễn Trung Tín

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Biện Văn Nh, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Hoàng N, sinh năm 1989. Đồng nơi cư trú: Số 01 Vũng Đình, thôn Hòn Nghê, xã VN, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nh, bà N: Ông Hồ Hồng V, sinh năm 1983; Nơi cư trú: tổ 5 Phú Trung, xã VT, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa. (*Theo giấy ủy quyền lập ngày 15/6/2022*). Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh Li, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983. Đồng nơi cư trú: thôn Mỹ Lộc, xã BL, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Li, bà L: Bà Vũ Thị A, sinh năm 1980. Nơi cư trú: 155 HHT, phường LT, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa. (*Theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/6/2022*) Có mặt

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh Li, bà Nguyễn Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hồ Hồng V trình bày:*

Ngày 18/02/2022, vợ chồng ông Biện Văn Nh, bà Lê Thị Hoàng N có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa số 949, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 335779, tọa lạc tại thôn Mỹ Lộc,

xã Bình Lộc, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa đứng tên ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L. Tại hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận: Thời gian đặt cọc là 02 tháng từ ngày 18/02/2022 đến hết ngày 18/4/2022 hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, bên bán có nhiệm vụ đo đạc, tách thửa, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại (sau khi đo vẽ, lấy diện tích không bị quy hoạch x với giá tiền 6.000.000đồng/m²) và bên bán sẽ bớt lại 20.000.000đồng tiền công đúc. Trường hợp bên bán không tiếp tục bán thì phải bồi thường gấp 02 (hai) lần số tiền nhận cọc. Đồng thời, tại thời điểm này, bên mua ông Nh, bà N đặt cọc với số tiền là 200.000.000đồng. Vợ chồng ông Li, bà L đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trên.

Tuy nhiên đến hết ngày 18/4/2022, vợ chồng ông Li, bà L đổi ý không muốn bán đất và cũng không thực hiện bồi thường theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 18/2/2022 và cho rằng, diện tích quy hoạch lộ giới có tăng thêm 05 (năm) mét nên yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà N phải chịu ½ diện tích quy hoạch này. Bên ông Nh, bà N không đồng ý vì theo hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận diện tích mua bán còn lại được tính sau khi trừ lộ giới quy hoạch.

Trên tinh thần thương lượng, hòa giải, ngày 22/4/2022, ông Nh, bà N đã gửi thông báo yêu cầu ông Li, bà L thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Anh Khoa, địa chỉ: 164 Lạc Long Quân, thị trấn DK, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa vào ngày 26/4/2022. Đến ngày hẹn, ông Li chỉ đến tại Văn phòng công chứng Anh Khoa một mình và vẫn không đồng ý thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 27/4/2022, nhằm giải quyết dứt điểm vụ việc, ông Nh, bà N tiếp tục gửi thông báo yêu cầu ông Li, bà L thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Anh Khoa vào ngày 29/4/2022. Tuy nhiên vợ chồng ông Li, bà L vẫn không đồng ý.

Như vậy, ông Nguyễn Thanh Li, bà Nguyễn Thị L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022, do đó, nguyên đơn ông Nh, bà N yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông Li, bà L phải trả lại cho số tiền nhận cọc 200.000.000đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng là 400.000.000đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

**Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Vũ Thị A trình bày:*

Thừa nhận các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/02/2022 nhằm mục đích chuyển nhượng một phần thửa đất số số 949, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 335779, tọa lạc tại thôn Mỹ Lộc, xã Bình Lộc, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa đứng tên ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L và bên bán đã nhận số tiền đặt cọc của bên mua ông Nh, bà N là 200.000.000đồng. Đồng thời các bên có những thỏa thuận được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/02/2022.

Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì diện tích quy hoạch giao thông là 10 (mười) mét dài, sau ngày đặt cọc khoảng 05 (năm) ngày

thì vợ chồng ông Li, bà L đã đi trích đo địa chính đối với thửa đất số 949 thì được biết diện tích đất quy hoạch đường giao thông *tăng thêm 05 (năm) mét dài*. Vì vậy, vợ chồng ông Li, bà L đã thông báo cho vợ chồng ông Nh, bà N biết và đề nghị đối với phần diện tích quy hoạch tăng thêm 05 (năm) mét dài thì mỗi bên chịu một nửa, (tức là bên bán ông Li, bà L sẽ trừ diện tích quy hoạch là 12,5 mét), phần diện tích còn lại đo đạc theo thực tế sẽ bán cho vợ chồng ông Nh nhưng vợ chồng ông Nh không đồng ý vì cho rằng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là phải trừ ra tất cả diện tích lộ giới (diện tích quy hoạch) rồi mới tính diện tích thực tế chuyển nhượng.

Do các bên không thống nhất nên vợ chồng ông Li, bà L không làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông Nh, bà N; Đồng thời cũng không tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng, số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc 400.000.000 đồng bị đơn không đồng ý vì bên bị đơn không có lỗi, quá thời hạn các bên thỏa thuận (18/4/2024) nguyên đơn không đi công chứng vì không đủ tiền thanh toán, tiếp tục mua bán đất như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc, như vậy nguyên đơn đã tự ý bỏ cọc; Ngoài ra, phần diện tích còn lại nếu trừ đi hết diện tích quy hoạch lộ giới thì không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/11/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và ngày 24/11/2022 bị đơn tự nguyện đơn rút yêu cầu phản tố. Về vấn đề này, bị đơn không ý kiến hay khiếu nại gì.

** Tại Công văn số 2596/UBND ngày 05/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh có ý kiến:*

Thửa đất số 949, tờ bản đồ số 03- xã Diên Lộc (nay là xã Bình Lộc), diện tích 1081m² (ONT: 140m²; CLN: 941m²), được UBND huyện Diên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01028 ngày 01/10/2009 cho ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L, nguồn gốc: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất – UBND chứng thực ngày 21/8/2009. Như vậy, thửa đất số 949, tờ bản đồ số 03- xã Diên Lộc (nay là xã Bình Lộc) được cấp quyền sử dụng cho cá nhân ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L. Hiện nay thửa đất số 949, tờ bản đồ số 03- xã Diên Lộc (nay là xã Bình Lộc) chưa đăng ký biến động về quyền sử dụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Biện Văn Nh và bà Lê Thị Hoàng N số tiền 600.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quy định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/3/2024, bị đơn ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng vì bên bị đơn không có lỗi để dẫn đến việc các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Đồng thời, số diện tích đất mà các bên hướng đến chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm xét xử là đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Về án phí: bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 11/3/2024, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và kháng cáo trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà – quyền sử dụng đất các bên lập ngày 18/02/2022 mặc dù bên mua chỉ có bà N là đại diện và bên bán chỉ có ông Li là đại diện ký tên nhưng thực chất là gồm cả vợ chồng ông Biện Văn Nh, bà Lê Thị Hoàng N và vợ chồng ông Nguyễn Thanh Li, bà Nguyễn Thị L đều thống nhất giao kết hợp đồng đặt cọc. Như vậy, việc giao kết hợp đồng đặt cọc trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc mà các bên đã lập ngày 18/02/2022 thể hiện ý chí của các bên chỉ thỏa thuận: “... sau khi đo thực tế lộ giới sẽ được tính diện tích ngang 07m sâu theo mốc lộ giới nhân theo giá 6.000.000đ/m², và bên bán bớt lại 20.000.000đồng công đức.” mà không có việc thỏa thuận diện tích quy hoạch cụ thể tại thời điểm đặt cọc như theo lời trình bày của bị đơn. Điều này có nghĩa, các bên đã thỏa thuận thống nhất diện tích đất sẽ chuyển nhượng là diện tích đất còn lại sau khi trừ tất cả diện tích quy hoạch (đo vẽ thực tế) ngang 7m sâu. Đồng thời, theo công văn số 2596/UBND ngày 05/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận đến thời điểm hiện tại bị đơn cũng không thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, vào các ngày 22/4/2022 và 27/4/2022, nguyên đơn đã gửi thông báo cho bị đơn đến Văn phòng công chứng Anh Khoa để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng bị đơn không đồng ý là vi phạm

thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022. Điều này cho thấy nguyên đơn và bị đơn không ký được hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 949 tờ bản đồ số 03, tại xã Diên Lộc, huyện Diên Khánh là do lỗi của bị đơn, do đó bị đơn phải chịu phạt cọc như cam kết “*Trường hợp bên bán không tiếp tục bán thì phải bồi thường gấp 02 (hai) lần số tiền nhận cọc*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc 200.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 là có căn cứ chấp nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 274, 275, 280, 328, 418 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Biện Văn Nh và bà Lê Thị Hoàng N 600.000.000đồng. (Sáu trăm triệu đồng). (Trong đó: tiền cọc: 200.000.000đồng, tiền phạt cọc 400.000.000đồng).

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh Li và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001231 ngày 05/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Diên Khánh. Ông Li, bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

*** Quy định:**

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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

Các quyết định khác 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện DK;
- Chi cục THADS huyện DK;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hạng

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 11 giờ 00 phút, ngày 05 tháng 9 năm 2024

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hạng**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Trung Tín**

Bà **Bùi Thị Bích Liễu**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 79/2024/TLPT-DS ngày 15/7/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Biện Văn Nhị, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Hoàng Na, sinh năm 1989. Đồng nơi cư trú: Số 01 Vũng Đình, thôn Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nhị, bà Na: Ông Hồ Hồng Viễn, sinh năm 1983; Nơi cư trú: tổ 5 Phú Trung, xã Vĩnh Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. (*Theo giấy ủy quyền lập ngày 15/6/2022*). Có mặt

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thanh Liêm, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Lê, sinh năm 1983. Đồng nơi cư trú: thôn Mỹ Lộc, xã Bình Lộc, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Liêm, bà Lê: Bà Vũ Thị Anh, sinh năm 1980. Nơi cư trú: 155 Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. (*Theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/6/2022*) Có mặt

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

1. Về thủ tục tố tụng:

- Ý kiến của Thẩm phán Liễu: Ngày 11/5/2024, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và kháng cáo trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Ý kiến của Thẩm phán Tín: Thống nhất ý kiến của TP Liễu

- Ý kiến của Thẩm phán chủ tọa: Thống nhất ý kiến của 2 thẩm phán

Kết quả biểu quyết: 3/3 thống nhất.

2. Điều luật áp dụng:

- Ý kiến của Thẩm phán Liễu:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 274, 275, 280, 328, 418 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ý kiến của Thẩm phán Tín: Thống nhất ý kiến của TP Liễu

- Ý kiến của Thẩm phán chủ tọa: Thống nhất ý kiến của 2 thẩm phán
Kết quả biểu quyết: 3/3 thống nhất.

3. Về các vấn đề giải quyết vụ án:

- Ý kiến của Thẩm phán Liễu:

+ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Liêm và bà Nguyễn Thị Lệ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thanh Liêm và bà Nguyễn Thị Lệ phải trả cho ông Biện Văn Nhị và bà Lê Thị Hoàng Na 600.000.000đồng. (Sáu trăm triệu đồng). (Trong đó: tiền cọc: 200.000.000đồng, tiền phạt cọc 400.000.000đồng).

- Ý kiến của Thẩm phán Tín: Thống nhất ý kiến của TP Liễu

- Ý kiến của Thẩm phán chủ tọa: Thống nhất ý kiến của 2 thẩm phán
Kết quả biểu quyết: 3/3 thống nhất.

4. Các vấn đề khác:

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh Liêm và bà Nguyễn Thị Lệ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001231 ngày 05/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Diên Khánh. Ông Liêm, bà Lệ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác 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.

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

Nghị án kết thúc vào hồi giờ cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA