

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 15/2021/DS-PT

Ngày 12/3/2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Bé.

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Vương Thảo.

Ông Vũ Việt Dũng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DSST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số : 12/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Tiểu L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 102 đường H, quận N, TP Đ.

2. *Bị đơn*: Ông Phan Hồng S, sinh năm 1973 và bà Mai Vy N, sinh năm: 1978. Địa chỉ cư trú: K83/14 đường H, phường P, quận H, thành phố Đ; (Ông Phan Hồng S có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Mai Vy N có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

- Công ty CP Giao thông vận tải Q; Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Khối phố 02, phường H, TTP T, tỉnh Q. Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Anh D– Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Đồng T; Địa chỉ: Số 63 đường H, quận H, thành phố Đ. (Theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2021, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1982; Địa chỉ: LO23-01, KĐT số 4, thuộc xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. *Người kháng cáo*: Ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Nguyễn Tiểu L trình bày*: Ngày 08/11/2019, thông qua môi giới là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là em ruột của bà Nguyễn Tiểu L, vợ chồng ông Phan Hồng S, bà Mai Vy N và bà Nguyễn Tiểu L có thỏa thuận đặt cọc tiền mua lô đất LO23-07, tờ bản đồ 00, địa chỉ thửa đất: KĐT số 4, thuộc xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam của ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N với số tiền 2.270.000.000 đồng, bà L đặt cọc trước 200.000.000 đồng và hẹn 10 ngày sau là ngày 18/11/2019 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại. Khi mua bà L không xem đất mà qua môi giới là em gái bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Sau khi đặt cọc, bà và bà L1 qua xem lô đất xây dựng để làm kho, nhưng bị ông Y con của bà Mai Thị N là hộ bị giải tỏa trước đây chạy ra gây cản trở và đe dọa cấm xây dựng trên đất với lý do chưa thỏa thuận xong việc giải tỏa đền bù giữa gia đình ông Y và chủ đầu tư là Công ty CP GTVT Q nên ông Y gây khó khăn cho việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại

Block – LO23-07. Sau đó, bà có nhắn tin và điện thoại nhưng ông S, bà N vẫn cương quyết ngày 18/11/2019 phải ra phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại. Bà có nói với ông S, bà Vy N về việc chưa hoàn thiện mương cống thoát nước phía sau và đường nhựa phía trước của lô đất thì bà không thể mua được và bà N đưa cho bà số điện thoại chủ dự án là Ông Huỳnh Anh D và được ông D trả lời là phía bên ông D chưa thỏa thuận được với bên chủ đất cũ về việc nhận tiền đền bù nên dẫn tới việc dự án chưa hoàn thiện được cơ sở hạ tầng tại Block LO23. Sau đó, bà có liên lạc với Công an và cán bộ địa chính xã thì họ trả lời là thửa đất trên tranh chấp từ năm 2017 đến nay, nên không thể nào làm mương thoát nước và đường nhựa được. Bà bị sức ép từ chủ đất cũ và chủ đất mới thiếu trách nhiệm và đùn đẩy. Trong quá trình hòa giải tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà cho thời hạn nếu ông S, bà N hoàn thiện lô đất trên trước ngày 15/12/2020, bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, còn không thì phải trả lại tiền cọc cho bà số tiền là 200.000.000 đồng, bà không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi suất.

**- Bị đơn là ông Phan Hồng S, bà Mai Vy N trình bày:** Vợ chồng ông S, bà N xác nhận giữa vợ chồng ông bà có giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Tiểu L ngày 08/11/2019, thông qua môi giới là bà Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là em ruột của bà Nguyễn Tiểu L như nguyên đơn trình bày. Sau khi đặt cọc, ngày 09/11/2019, bà L đã gọi điện cho vợ chồng bà nói không mua đất và xin lại tiền cọc với số tiền 100.000.000 đồng với nhiều lý do. Vợ chồng bà đã trao đổi và hướng dẫn nhưng bà L không đồng ý. Ngày 18/11/2019, theo thỏa thuận hai vợ chồng ông bà đến Phòng Công chứng Điện Ngọc để hoàn tất thủ tục hồ sơ chuyển nhượng nhưng bà L không mua đất nên việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà và bà L không thực hiện, bà L tự bỏ cọc và mất khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận giấy giao nhận tiền cọc mua bán đất. Vợ chồng ông bà và bà L cũng đã xem xét kỹ lưỡng trước khi thực hiện hợp đồng, nhưng bà L vẫn cố tình gây khó dễ cho vợ chồng ông bà đến nay kiện đòi tiền cọc. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hà Đồng T đại diện theo ủy quyền của Công ty CP GTVT Q trình bày:** Việc giao dịch đặt cọc mua đất của bà L và ông S, N là giao dịch dân sự giữa các bên không liên quan đến hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty. Giấy chứng nhận đã được chuyển nhượng qua nhiều người và đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Bảo theo đúng quy định của pháp luật. Lô đất đã chuyển nhượng qua nhiều người. Hiện nay qua kiểm tra lô đất LO 23-07 có hạ tầng kỹ thuật đầy đủ theo quy hoạch và Công ty không ghi nhận ý kiến tranh chấp hay cản trở quyền sử dụng đất của bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Tiểu L với vợ chồng ông Phan Hồng S, bà Mai Vy N là quan hệ chuyển nhượng dân sự giữa cá nhân không liên quan đến Công ty Giao thông vận tải Q nên Công ty không tham gia bất kỳ một tư cách nào trong việc thỏa thuận và giao dịch các bên sau này.

**- Người làm chứng là bà Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 trình bày:** Đầu tháng 01/2019, bà có giới thiệu cho bà Nguyễn Tiểu L (chị ruột) mua lô đất LO23-07, tờ bản đồ 00, địa chỉ thửa đất KĐT số 4 thuộc xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam của ông Sơn, bà Nin. Đến ngày 08/11/2019, bà L tiến hành đặt cọc 200.000.000 đồng và hẹn 10 ngày sau tức là ngày 18/11/2019 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó bà và chị gái về tại lô LO23-07 ngắm nghía mảnh đất để chuẩn bị xây dựng, nhưng bà gặp ông Y con của bà Mai Thị N ở gần đó. Ông Y nói đây là đất của gia đình ông ấy và không ai được phép xây dựng trên mảnh đất của bà N, với lý do: Chưa thỏa thuận xong việc giải tỏa đền bù giữa gia đình ông Y và chủ đầu tư là Công ty CP GTVT Q nên ông Y gây khó khăn cho việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại Block-LO23-07. Hiện tại mặt bằng thực tế của lô đất LO23-07 là chưa có cơ sở hạ tầng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S và bà Vy N. Bà có điện thoại trình bày với bà N sự việc và được bà ấy trả lời “Bà ấy không liên quan và không cần biết ông Y hay Công ty CP GTVT nào cả, sổ của bà N là hợp pháp”. Sau đó bà N nhắn cho bà số điện thoại của anh Công an nào đấy, nói rằng nếu

ông Y gây cản trở thì hãy gọi cho người đó. Hai chị em bà thiết nghĩ lô đất trên chưa có cơ sở hạ tầng như trong sổ đỏ và bà N lại thờ ơ trong việc giải quyết vấn đề nên chị bà không thể bỏ số tiền lớn ra để mua lô đất lại đang tranh chấp và cơ sở hạ tầng không có, rồi ngồi chờ Công ty CP GTVT Q đi thi công đường nhựa và cơ sở hạ tầng được vì nội dung này đã xảy ra nhiều năm nay mà giữa bên dự án và gia đình ông Y vẫn chưa giải quyết xong và chị bà bị sức ép từ chủ đất cũ là cấm đưng chạm xây dựng trên mảnh đất của gia đình bà Mai Thị N và người đứng tên hợp pháp trên bìa đỏ là ông S và bà N thì cương quyết đúng thời hạn cuối cùng là ngày 18/11/2019 là phải ra công chứng. Đề nghị Tòa án xem xét để bà L được nhận lại tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Áp dụng Điều 116, 117, 119, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 147, 229, 266, 269 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tiểu L đối với ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N.

Xử: Buộc ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N hoàn trả cho bà cho bà Nguyễn Tiểu L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Tiểu L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N không chịu trả số tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí DSST: Hoàn trả cho bà Nguyễn Tiểu L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 8971 ngày 06/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng. Ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N phải chịu: 10.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/12/2020, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giao dịch đặt cọc giữa các bên là hợp pháp; bên đặt cọc đã xem xét đất thực tế trước khi giao dịch. Sau khi hợp đồng đặt cọc bà L không đủ tiền mua đất đã yêu cầu vợ chồng bà giảm 70 triệu đồng nhưng không được đồng ý nên cho rằng cơ sở hạ tầng của lô đất chưa hoàn thiện, đất có tranh chấp để đòi lại tiền cọc là không đúng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N thì thấy: Theo lời khai của bà Nguyễn Tiểu L thì cho rằng trước khi tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, bà L và bà L1 không xem đất thực tế trước và bên bị đơn không thông báo cho bà về trình trạng thực tế của lô đất nên bà không biết đất chưa có cổng thoát nước phía sau, đường nhựa phía trước như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc ông Nguyễn Y có hành vi cản trở thi công với chủ đầu tư là Công ty CP Giao thông vận tải Q. Còn theo lời khai của bị đơn cho rằng trước khi tiến hành giao dịch đặt cọc, bà L đã xem và biết rõ thực trạng lô đất, vợ chồng bà N đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đất không có tranh chấp và vì bà L không mua đất nên bà cũng không có tiền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Diên Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Linh nên vợ chồng bà phải bị mất tiền cọc 500.000.000 đồng nên vợ chồng bà không đồng ý trả lại tiền cọc.

[1.1] HĐXX phúc thẩm xét thấy: Nguyên trước đây, lô đất đất LO23-07, tờ bản đồ 00, khu đô thị số 4 thuộc xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng

Nam đã được vợ chồng ông S, bà N bán cho ông V ở Hà Nội với giá 2.300.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng thông qua người môi giới là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là em ruột của bà L đã đưa thông tin lô đất trên lên sàn giao dịch để rao bán. Nhưng sau đó vì bà L thích lô đất này nên bà L1 đề nghị vợ chồng ông S, bà N chuyển nhượng lại cho bà L. Sau khi có sự đồng ý của ông V thì ngày 08/11/2019, giữa bà L và ông S, bà N lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng lô đất 2.270.000.000 đồng (sau khi đã trừ đi số tiền giới thiệu 23.000.000 đồng và xin lại phước 7.000.000 đồng). Bà L đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.070.000.000 đồng sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại vào ngày 18/11/2019; bên nào không mua thì mất cọc, không bán thì đền số tiền 200% theo giá trị tiền cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa các bên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo các quy định tại Điều 117, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, hai bên không xuất trình được bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2019, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ là bản photocopy, tuy nhiên các đương sự đã thừa nhận việc giao dịch trên nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[1.2] Qua đánh giá chứng cứ cho thấy: Sau khi đặt cọc, ngày 09/11/2019, bà L thừa nhận có nhắn tin cho bà N đề nghị giảm 70 triệu đồng mới tiếp tục mua vì chồng không đồng ý cho mua, nếu không giảm thì bà xin lại tiền cọc 100.000.000 đồng và chấp nhận mất 100.000.000 đồng nhưng không được bị đơn đồng ý, trong khi đó bà L thừa nhận tại phiên tòa việc xây dựng nhà kho và ông Y không cho bà tiến hành xây dựng là sau 2 ngày kể từ ngày bà đặt cọc cho bà N. Điều này cho thấy ngay sau đó 1 ngày, bà L muốn được tiếp tục giảm tiền, nếu không thì không muốn mua nữa. Bên cạnh đó, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 có quan hệ là em ruột với bà L công tác tại địa chỉ L023-01, KDT số 04 phường Điện Ngọc, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam nằm trên trục đường có đất tranh chấp, theo lời khai của bà L cách nhau khoảng 5 đến 6 lô nên việc bà L cho rằng mình tin tưởng bà L1, không xem hiện trạng đất thực tế trước khi thực hiện giao dịch đặt cọc là không có cơ sở. Vì vậy, có căn cứ xác định bà

L đã biết lô đất chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng nhưng vẫn đồng ý đặt cọc để được nhận chuyển nhượng lô đất này.

[1.3] Mặt khác, theo bà L cho rằng ông Nguyễn Y là chủ cũ của lô đất đã cản trở việc thi công với chủ đầu tư là Công ty CP Giao thông vận tải Q nên bà không thể mua được do đất này tranh chấp. Qua xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy cấp sơ thẩm đã căn cứ vào biên bản ngày 23/3/2017 về việc cản trở thi công (làm đường) Khu đô thị số 1- KP Giang Tắc, Điện Ngọc với nội dung ông Nguyễn Y cản trở Ban quản lý đô thị số 4 thi công làm đường để nhận định đánh giá lô đất mà các bên tiền hành giao dịch hiện đang có tranh chấp nên không tiếp tục việc chuyển nhượng ra công chứng là không đúng bởi vì: Biên bản trên diễn ra ngày 23/3/2017 nhưng cấp sơ thẩm đã bỏ qua không thu thập thêm chứng cứ để làm rõ từ năm 2017 đến thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2019, ông Nguyễn Y đã được giải quyết và đến thời điểm đặt cọc thì lô đất trên có tranh chấp đất hay không và cấp sơ thẩm căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ về nội dung lô đất chưa có mương thoát nước không đúng hiện trạng như Giấy chứng nhận để nhận định bà L có một phần lỗi do không tìm hiểu hiện trạng lô đất trước khi mua mà thông qua môi giới; còn ông S, bà N có lỗi khi thực hiện giao dịch không cung cấp đầy đủ thông tin cho người mua để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho bà L số tiền cọc đã nhận là đánh giá chưa toàn diện các tình tiết khách quan của vụ án, dẫn đến nhận định các bên cùng có lỗi là sai, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông S, bà N.

[1.4] Thực tế tại biên bản làm việc ngày 14/8/2004 tại Ban ĐBTH, GPMB và TĐC huyện Điện Bàn phối hợp cùng UBND xã Điện Ngọc cùng chủ đầu tư khu đô thị số 4 đã kiểm tra thực tế đất của 16 hộ dân, trong đó có hộ của bà Mai Thị Nh là mẹ của ông Nguyễn Y là hộ chỉ được hưởng hoa màu, còn đất do UBND xã quản lý. Hơn nữa, theo Công văn số: 448/CNVPĐK ngày 17/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Điện Bàn cho thấy Công ty Giao thông vận tải Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Bảo. Ông Bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Hạnh. Bà Hạnh



chuyển nhượng lại cho ông S, bà N đều được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Điện Bàn xác nhận chỉnh lý biến động. Như vậy ông Nguyễn Y không phải chủ sở hữu lô đất trước đây để không tranh chấp lô đất của ông S, bà N mà chỉ cản trở việc làm đường với chủ đầu tư do chưa được nhận tiền đền bù. Việc không có ai tranh chấp lô đất của ông S, bà N được thể hiện qua đơn xin xác nhận ngày 02/4/2020 của bà Mai Vy N do UBND phường Điện Ngọc xác nhận có nội dung lô đất LO23-07, tờ bản đồ 00, khu đô thị số 4 thuộc xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam không có tranh chấp hoặc đơn thư đề nghị giải quyết tranh chấp từ đầu năm 2019 đến ngày 03/12/2020. Do vậy, thời điểm ký giao dịch đặt cọc cho đến nay lô đất trên không có tranh chấp như bà L trình bày. Hiện nay cơ sở hạ tầng (mương thoát nước phía sau và lót vỉa hè phía trước) đã được hoàn thiện, không có ai cản trở. Điều này cho thấy việc bà L cho rằng có ông Y tranh chấp đất là hoàn toàn không có cơ sở.

[1.5] Bà L đề nghị không tiếp tục giao dịch xin lại tiền cọc nhưng bà L vẫn đề nghị giảm thì tiếp tục mua nên việc bà L cho rằng do không có cơ sở hạ tầng, có tranh chấp để làm lý do hủy giao dịch là không thể chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn vẫn mong muốn chuyển nhượng lô đất cho bà L và chỉ giảm 50.000.000 đồng cho bà L nếu bà L tiếp tục mua, bà cũng bị mất cọc từ chủ đất khác nên bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà L, còn bà L đã mua lô đất khác gần chỗ lô đất của ông S, bà N vào tháng 12/2020 nên bà không thể tiếp tục mua lô đất của ông S, bà N nữa.

[1.6] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định bị đơn không có lỗi khi thực hiện giao dịch đặt cọc, theo nội dung thỏa thuận ngày 18/11/2019 các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L không đến Phòng công chứng để thực hiện nội dung thỏa thuận là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất cọc theo thỏa thuận là đúng, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N.

[2] Án phí DSST: Bà Nguyễn Tiểu L phải chịu theo quy định pháp luật.

[3] Do chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N không phải chịu án phí DSPT.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N. Ông S, bà N không phải trả 200.000.000 đồng tiền cọc cho bà Nguyễn Tiểu L.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 117, 119, 328 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N.

1.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn bà Nguyễn Tiểu L đối với bị đơn ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N về số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

1.3. Án phí DSST: Bà Nguyễn Tiểu L phải chịu 10.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008971 ngày 06/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Tiểu L phải nộp tiếp số tiền 5.000.000 đồng. (Năm triệu đồng).

2. Án phí DSPT: Ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Phan Hồng S và bà Mai Vy N 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005152 ngày 10/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng.

*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, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**