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

Bản án số: 142/2021/DS-PT
Ngày 07-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 07 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2021/TLPT-DS ngày 23/3/2021 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2021/QĐXXPT-DS ngày 26/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2021/QĐST-DS ngày 19/5/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Ánh H1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, đường Lê Hồng P, phường P3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Thái Văn H2, sinh năm 1957 và bà Võ Thị N1, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Khu phố P1, phường P2, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn K, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, tổ 68, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/5/2021).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Quang M, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, đường Lê Hồng P, phường P3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Bạch H3, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố P2, phường P3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Cháu Thái Hoài N, sinh năm 2006 và cháu Thái Hoài A, sinh năm 2011.

Người đại diện hợp pháp của cháu N và cháu A: Bà Nguyễn Thị Bạch H3, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố P2, phường P3, thị xã T, tỉnh Bình Dương (mẹ).

4. Bà Thái Thị Thanh T2, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố P2, phường P3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Thái Văn H4, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố P2, phường P3thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Thái Văn D, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố P2, phường P3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Thái Thanh H5, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố P2, phường P3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Lê Ánh H1, bị đơn ông Thái Văn H2 và bà Võ Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Ánh H1 trình bày:

Ngày 17/11/2017, bà H1 có thỏa thuận với ông H2, bà N1 về việc ông H2, bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất 1.000m^2 (ngang 20m x dài 50m) tại khu phố P2, phường P3, thị xã T thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00139 do Cơ quan U thị xã T cấp ngày 03/6/1999 cho hộ ông Thái Văn H2. Theo thỏa thuận đặt cọc thì ông H2, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất trên với giá 2.300.000.000 đồng. Việc đặt cọc được thực hiện thành 02 đợt:

- Đợt 1, bà H1 giao 45.000.000 đồng vào ngày 17/11/2017;

- Đợt 2, bà H1 giao 955.000.000 đồng vào ngày 26/11/2017.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 theo quy định, tuy nhiên bà H1 đã nhiều lần yêu cầu mà bị đơn vẫn không thực hiện. Vì vậy, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Văn H2 và bà Võ Thị N1 phải thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2017 là tiến hành các thủ tục pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H1 sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông H2, bà N1.

- Trường hợp ông H2, bà N1 không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2 (ngang 20m, dài 50m) thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ 16 tại phường P2, thị xã T, tỉnh Bình Dương thì phải trả lại cho bà H1 số tiền cọc đã nhận là

1.000.000.000 đồng, đồng thời có trách nhiệm bồi thường số tiền tương ứng số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông Thái Văn H2 là chủ sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ 16 tại khu phố P2, phường P3, thị xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00139 do CƠ QUAN U thị xã T cấp ngày 03/6/1999.

Ngày 17/11/2017, ông H2, bà N1 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất 1.000m^2 thuộc một phần thửa 87 nêu trên như bà H1 trình bày với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà N1, ông H2 đã nhận của bà H1 là 1.000.000.000 đồng; tuy nhiên, bị đơn xác định việc đặt cọc chỉ thực hiện một lần, bà H1 đặt cọc cho bị đơn số tiền 45.000.000 đồng vào ngày 17/11/2017 còn 955.000.000 đồng là tiền đưa thêm, khấu trừ vào tiền nhận chuyển nhượng đất chứ không phải là đặt cọc.

Hai bên cam kết sau khi ra văn phòng ký công chứng xong, bà H1 sẽ giao hết tiền còn lại cho ông H2, bà N1. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì trong gia đình xảy ra tranh chấp về thừa kế với bà Thái Thị G, vụ án tranh chấp về thừa kế đã được Tòa án giải quyết, bản án đã có hiệu lực pháp luật, nhưng bà G1 không chịu đóng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất bà G1 được chia nên không làm thủ tục tách thửa theo quy định được. Ngoài ra do ông Thái Thanh H6 là con của ông H2, bà N1 chết nên phải làm lại thủ tục thừa kế mới tách thửa được. Khi các bị đơn làm thủ tục phân chia thừa kế thì vướng Quyết định 25/2017/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2019 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương nên mặc dù các bị đơn đã làm thủ tục xin tách thửa nhiều lần nhưng vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nên mới kéo dài thời gian làm thủ tục tách thửa cho bà H1 chứ không phải bị đơn cố tình không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1. Vì vậy, các bị đơn không có lỗi trong việc này.

Trước đây, ông H2, bà N1 đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H1; vào đầu năm 2019, ông H2, bà N1 có làm đơn xin tách thửa và đã được cơ quan có thẩm quyền đồng ý; tuy nhiên sau đó, bà H1 làm đơn ngăn chặn nên không ban hành được bản vẽ đo đạc tách thửa. Như vậy, là do bà H1 có lỗi làm cho việc tách thửa không thành cho nên nay ông H2, bà N1 không đồng ý chuyển nhượng nữa. Bà H1 đã vi phạm thỏa thuận, khởi kiện ông H2, bà N1 ra Tòa án nhân dân thị xã T thì ông H2, bà N1 không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang M trình bày: Ông M thống nhất với lời trình bày của bà Lê Ánh H1, không bổ sung gì thêm và vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch H3, bà Thái Thị Thanh T2, ông Thái Văn H4, ông Thái Văn D, ông Thái Thanh H5 thống

nhất trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1, không bổ sung gì thêm và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh H1 đối với bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" như sau:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2017 giữa bà Lê Ánh H1 và ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 là hợp đồng vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 về việc liên đới trả cho bà Lê Ánh H1 số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và thanh toán thêm số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); tổng cộng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 21/01/2021, nguyên đơn bà Lê Ánh H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 22/01/2021, bị đơn ông Thái Văn H2 và bà Võ Thị N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại số tiền cọc và số tiền bà H1 đưa thêm theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/01/2021, ông Thái Văn H2 và bà Võ Thị N1 kháng cáo bổ sung và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận cho ông H2, bà N1 trả lại cho bà H1 số tiền 1.000.000.000 đồng vì hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông H2 với bà H1 bị vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông K khai số tiền 955.000.000 đồng bà H1 giao cho ông H2, bà N1 ngày 26/11/2017 là số tiền chuyển nhượng đất nhưng ông K không yêu cầu xác định lại giá trị đất và yêu cầu được trả lại cho bà H1 số tiền đã nhận cọc lần 01 ngày 17/11/2017 là 45.000.000 đồng và lần 02 ngày 26/11/2017 số tiền 955.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng; không đồng ý trả thêm cho bà H1 số tiền 500.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án và còn trong thời hạn giải quyết. Về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông K khai số tiền 45.000.000 đồng bà H1 giao ngày

17/11/2017 (lần 01) là tiền đặt cọc, còn số tiền 955.000.000 đồng giao ngày 26/11/2017 (lần 02) là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. cho nên lời khai có tại hồ sơ của ông H2, bà N1 có mâu thuẫn không thống nhất là tiền đặt cọc hay tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản là quyền sử dụng đất, chưa làm rõ hộ gia đình của ông H2 gồm những ai, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ cho nên quan điểm của Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự; ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Ánh H1 và của bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Ánh H1 và bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1:

Ngày 17/11/2017, ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 với bà Lê Ánh H1 tự nguyện thỏa thuận lập một văn bản viết tay "hợp đồng đặt cọc" về việc mua bán quyền sử dụng đất, bên đặt cọc bà Lê Ánh H1, bên nhận đặt cọc ông Thái Văn H2 cùng vợ bà Võ Thị N1. Bà H1 đặt cọc bằng tiền mặt cho ông H2, bà N1 số tiền 45.000.000 đồng để ông H2, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 diện tích 1.000m^2 thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15 tại xã P2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00139 cấp ngày 03/6/1999 cho ông Thái Văn H2 cùng vợ bà Võ Thị N1 với giá 2.300.000.000 đồng.

Ngày 26/11/2017, bà H1 giao tiếp cho ông H2, bà N1 số tiền 955.000.000 đồng.

Tại trang 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2017 có ghi:

Lần 1: Giao 45.000.000 đồng.

Lần 2: Giao 955.000.000 đồng.

Lần 3: Khi công chứng giao đủ.

Tại đơn khởi kiện và đơn sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện, bà H1 có đặt cọc để bảo đảm ký kết hợp đồng với số tiền là 1.000.000.000 đồng, giao thành 02 đợt. Đợt 01 là 45.000.000 đồng và đợt 2 là 955.000.000 đồng, còn phía bị đơn ông H2 và bà N1 cho rằng vào ngày 17/11/2017, bà H1 có đặt cọc

45.000.000 đồng; đến ngày 26/11/2017, bà H1 có đưa thêm 955.000.000 đồng và cam kết khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất tại Phòng C1 thì bà H1 phải thanh toán hết tiền.

[4] Tại phiên tòa ngày 02/6/2021: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông K khai số tiền bà H1 giao ngày 26/11/2017 là tiền chuyển nhượng đất, nhưng ông K không cung cấp được tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh số tiền bà H1 giao ngày 26/11/2017 là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H1 khai ngày 17/11/2017 ông H2 và bà N1 thỏa thuận bán cho bà H1 diện tích đất 1.000m^2 với giá 2.300.000.000 đồng, bà H1 phải giao 1.000.000.000 đồng thì vợ chồng ông H2, bà N1 mới thực hiện việc tách thửa đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, nên hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2017 hai bên thỏa thuận ghi nhận tiền lần 01 ngày 17/11/2017 là 45.000.000 đồng; lần 02 ngày 26/11/2017 là 955.000.000 đồng và lần 03 giao đủ tiền tại Phòng C1. Ngoài hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2017 giữa bà H1 với ông H2, bà N1, nguyên đơn và bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh phía bị đơn là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiến hành lập các thủ tục về trích lục địa chính một phần thửa đất số 87, tờ bản số 16, diện tích 3.000m^2 cho bà H1 tại Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T. Ông H2, bà N1, bà H1 không lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định của Luật Đất đai, chưa đến Phòng C1 để chứng thực, các người con của ông H2, bà N1 không có đơn khiếu nại tranh chấp về việc CƠ QUAN U huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Văn H2 được quyền sử dụng 6.581m^2 đất tại xã (nay là phường) P2, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông K từ chối giao kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2017 và yêu cầu chỉ trả lại cho bà H1 số tiền ông H2, bà N1 nhận lần 1 ngày 17/11/2017 là 45.000.000 đồng và lần 02 ngày 26/11/2017 là 955.000.000 đồng; tổng cộng 1.000.000.000 đồng là vi phạm khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2017; cụ thể trong hợp đồng thì bên bán có quyền sau: " a.*Nhận lại tiền đặt cọc từ bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên B trong trường hợp 2 bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được)";* bên mua có quyền sau: *" b. Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B (ông H2, bà N1) từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)*". Như vậy có căn cứ xác định từ thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2017 cho đến thời điểm bà H1 có đơn khởi kiện tại Tòa án, vợ chồng ông Thái Văn H2 không có bất cứ tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào để chứng minh là vợ chồng ông H2 có lập hồ sơ địa chính gửi Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T để xin tách một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 15; đất tọa lạc tại xã (nay là phường) P2, thị xã T cho người mua là bà Lê Ánh H1 cũng như tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Phòng C1 như thỏa thuận giao kết tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2017 giữa bà H1 với ông H2, bà N1. Ông H2, bà N1 không tiếp tục giao kết hợp đồng

đặt cọc về việc mua bán quyền sử dụng đất là lỗi hoàn toàn do ông H2, bà N1 gây ra.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"...;nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung thêm chứng cứ nào mới, để chứng minh diện tích đất 1.000m^2 tọa lạc tại phường P2 là tài sản không được chuyển nhượng, không được Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T cho tách thửa để chuyển nhượng cho người khác. Do đó việc ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2017 với người mua bà Lê Ánh H1 thì ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 phải trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và bị phạt cọc 1.000.000.000 đồng; tổng cộng; 2.000.000.000 đồng.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do thu thập chưa đầy đủ chứng cứ; sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí sơ thẩm: Ông H2, bà N1 là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 116, 117, 118, 119, 122, 131, 328, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều: 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Ánh H1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh H1 đối với bị đơn ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Ánh H1 số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và số tiền phạt cọc tương đương 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án (bà Lê Ánh H1) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án (ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1) chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái Văn H2, bà Võ Thị N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục T3 thị xã T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Lê Ánh H1 21.300.000 đồng (hai mươi mốt triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm tứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0051710 ngày 07/10/2020 của Chi cục T3 thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chi cục T3 thị xã T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Lê Ánh H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm tứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0052207 ngày 21/01/2021 của Chi cục T3 thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Bùi Văn Tâm