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

Bản án số: 52/2020/DS-PT
Ngày: 17-4-2020
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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Th Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17/4/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2020/QĐPT-DS ngày 27/3/2020, giữa các đương S:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1957; trú tại: 69C khu phố Hòa Long, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc Hoàng Long, sinh năm 1988; trú tại: 69 Nguyễn Văn Tiết, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2019). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Minh Tuấn và Luật sư Ngô Thêm Thộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Ngọc Th, sinh năm 1956; trú tại: 447/5A (số cũ 19/27) đường Dĩ An – Bình Đường, khu phố Bình Đường 4, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1957; trú tại: 69C khu phố Hòa Long, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2. Ông Lê Trung Ta, sinh năm 1985; trú tại: 69C khu phố Hòa Long, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1987; trú tại: 69C khu phố Hòa Long, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Xuân Lo, sinh năm 1980; trú tại: 69C khu phố Hòa Long, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Lê Thị Xuân M, sinh năm 1982; trú tại: Khu phố Nguyễn Trãi, phường L, thị xã TA, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Công ty Cổ phần đầu tư NL, địa chỉ: 06 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Trần Thanh Phong, Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị (Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2019). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Lệ H, trú tại: Ấp Tân Thành, xã Tân Lập, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Ngọc Th

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/3/2016 ông Lê Văn S ký tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng 179,9m^2 đất tại 28/13 khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã TA, tỉnh Bình Dương cho bà Đỗ Ngọc Th. Diện tích đất này ông S hoán đổi của Công ty Cổ phần đầu tư NL, Công ty NL đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông S. Theo thỏa Thận của hợp đồng thì sau khi ông S được cấp Giấy chứng nhận sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Th theo quy định, tuy nhiên hai bên chưa thỏa Thận giá chuyển nhượng và khi ký hợp đồng, có vợ của ông S là bà Trần Thị L cùng các con là ông Lê Trung Ta, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Xuân Lo, bà Lê Thị Xuân M ký theo yêu cầu của bà Th. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông S đã nhận 1.000.000.000 đồng tiền cọc của bà Th.

Sau đó, bà Th đã tạm ứng thêm cho ông S 02 lần tổng cộng 300.000.000 đồng vào các ngày 01/5/2016 và 17/6/2018 (150.000.000 đồng/1 lần) để ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên.

Đến ngày 14/3/2019 ông S được Uỷ ban nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 959070. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông S nhiều lần liên hệ với bà Th để thỏa Thận giá chuyển nhượng diện tích đất theo hợp đồng đặt cọc nhưng hai bên không thống nhất.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2016, bà Th có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng tạm trên đất để trả lại diện tích đất trên cho ông S. Ông S có trả lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000

đồng tạm ứng cho bà Th và hỗ trợ 50.000.000 đồng cho bà Th di dời công trình xây dựng trên đất.

Chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp: Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu ông S; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 959070 ngày 14/3/2019, tờ nhận tiền cọc và cam kết bán đất.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Thống nhất trình bày của ông S về việc các bên có ký tờ nhận tiền cọc và cam kết bán đất cũng như số tiền mà bà Th đã thanh toán cho ông S 1.300.000.000 đồng. Do tại thời điểm thỏa Thận đặt cọc, ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này nên ông S cam kết 90 ngày sẽ được cấp Giấy chứng nhận. Sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Th, nếu không sẽ bồi thường gấp đôi tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bà Th còn thỏa Thận miệng với ông S trả lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Bà Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc hủy hợp đồng đặt cọc, đề nghị xem xét lỗi của ông S về việc không thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa Thận khi ký nhận tiền cọc.

Chứng cứ, tài liệu bị đơn cung cấp: Bản photo CMND, sổ hộ khẩu bà Th, tờ nhận tiền cọc và cam kết bán đất, giấy chứng tử.

- Quá trình tố tụng, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Bà L là vợ ông Lê Văn S. Ngày 23/3/2016, vợ chồng bà Th và ông S cùng các con tiến hành làm tờ nhận tiền cọc và cam kết bán phần đất có diện tích đất nói trên cho bà Th. Diện tích đất này là tài sản của vợ chồng bà Th và ông S là người nhận tiền cọc, các con chỉ ký chứ không liên quan. Bà L thống nhất với ý kiến của ông S, trả lại 1.300.000.000 đồng đã nhận và hỗ trợ 50.000.000 đồng cho bà Th. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Quá trình tố tụng người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung Ta, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Xuân Lo, bà Lê Thị Xuân M trình bày:

Ông Ta, ông T, bà Lo, bà M là con ông S và bà L. Ngày 23/3/2016 các ông bà cùng với cha mẹ ký tờ nhận tiền cọc và cam kết bán phần đất có diện tích trên cho bà Th. Diện tích đất này là tài sản của ông S và bà L, các ông bà không có công sức đóng góp gì, vì đất chưa có giấy chứng nhận nên các ông bà chỉ ký chứ không nhận tiền cọc của bà Th. Việc giao nhận tiền cọc là giữa bà Th và ông S, bà L. Do đó, ông Ta, ông T, bà Lo, bà M không có ý kiến gì về tranh chấp và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Quá trình tố tụng người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày:

Bà H là người Thê phần đất mà ông S nhận tiền cọc chuyển nhượng hiện đang tranh chấp với bà Đỗ Ngọc Th với giá 3.000.000 đồng/tháng, bà H và bà Th chỉ thỏa Thận Thê bằng miệng chứ không có hợp đồng. Quá trình Thê đất, bà H

có che mái tôn trên đất để che hàng hóa buôn bán. Bà H sẽ tự nguyện tháo dỡ mái tôn này để trả lại hiện trạng đất theo quyết định của Tòa án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Quá trình tố tụng người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư NL (gọi tắt là Công ty) trình bày:

Diện tích đất mà các bên thỏa Thận đặt cọc trước đây là của Công ty làm chủ đầu tư dự án, Công ty đã hoán đổi cho ông S năm 2015, tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch đặt cọc diện tích đất này, Công ty không có văn bản ủy quyền cho ông S được phép giao dịch, chuyển nhượng. Do đó, việc tranh chấp nói trên là giữa cá nhân ông S và bà Th, không liên quan gì đến Công ty. Công ty không có trách nhiệm liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bản án dân S sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Toà án nhân dân thị xã TA đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn bà Đỗ Ngọc Th.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016 giữa ông Lê Văn S, bà Trần Thị L, ông Lê Trung Ta, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Xuân Lo, bà Lê Thị Xuân M và bà Đỗ Ngọc Th vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn S và bà Trần Thị L có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Ngọc Th số tiền 1.300.000.000 đồng *(một tỷ, ba trăm triệu đồng).*

Ghi nhận S tự nguyện của ông Lê Văn S và bà Trần Thị L hỗ trợ cho bà Đỗ Ngọc Th số tiền 50.000.000 đồng tiền chi phí di dời tài sản trên đất.

Bà Đỗ Ngọc Th có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà tạm (1) có diện tích 13,8m^2 (kết cấu: Cột kèo thép, mái tôn, vách tôn, nền đất) và di dời vật dụng (nếu có) để giao trả lại 179,9m^2 đất Thộc một phần thửa số 1065, tờ bản đồ số 32 tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã TA, tỉnh Bình Dương cho ông Lê Văn S, bà Trần Thị L (ký hiệu A).

Bà Nguyễn Thị Lệ H có trách nhiệm tháo dỡ mái che bằng tôn, cột sắt có diện tích 21,5m^2 trên thửa đất này.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/11/2019 bà Đỗ Ngọc Th là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu ông S, bà L bồi thường thiệt hại cho bà 2.600.000.000 đồng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tại thời điểm đặt cọc, các bên không có thỏa Thận về giá chuyển nhượng. Hai bên đều có lỗi. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 1.300.000.000

đồng và hỗ trợ di dời tài sản trên thửa đất như án sơ thẩm đã xử. Nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng theo giá thị trường nhưng bị đơn không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân S. Về nội dung: Các đương S thỏa Thận đặt cọc chuyển nhượng đất hình thành trong tương tai. Theo giấy đặt cọc, nguyên đơn có cam kết nếu không chuyển nhượng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bồi thường 2.000.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là không có thiện chí. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ nhưng không xem xét hậu quả của việc bồi thường thiệt hại cho bị đơn là không phù hợp. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông Lê Văn S khởi kiện bà Đỗ Ngọc Th yêu cầu hủy tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016, ông S sẽ trả lại cho bà Th 1.300.000.000 đồng và hỗ trợ cho bà Th 50.000.000 đồng di dời tài sản trên đất. Ông S cho rằng tại thời điểm các bên giao dịch đặt cọc thì các bên không có thỏa Thận giá chuyển nhượng 179,9m^2 đất (ngang 7m, dài 25,7m) tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã TA (nay là thành phố TA), tỉnh Bình Dương, phần đất này ông S nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần đầu tư NL nhưng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/3/2019, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không thỏa Thận được giá chuyển nhượng, do vậy ông có yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[2] Bà Đỗ Ngọc Th trình bày: Theo thỏa Thận tại tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016 thì ông S, bà L đã nhận của bà tiền cọc 1.300.000.000 đồng (trong đó 1.000.000.000 nhận ngày 23/3/2016, 150.000.000 đồng nhận ngày 01/5/2016; 150.000.000 đồng nhận ngày 17/6/2018). Ông S, bà L cùng các con cam kết ngay sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Th diện tích 179,9m^2 (ngang 7m, dài 25,7m), nếu không thực hiện thì sẽ bồi thường thiệt hại cho bà 2.600.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án xem xét lỗi của ông S, bà L trong giao dịch đặt cọc.

[3] Thấy rằng: Theo tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016 có chứng thực của UBND phường Vĩnh Phú thì ông S cùng vợ là bà L và các con: Lê Trung Ta, Lê Thị Xuân Lo, Lê Văn T, Lê Thị Xuân M đã nhận tiền cọc của bà Th 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng 179,9m^2 đất (ngang 7m, dài 25,7m) tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã TA, Bình Dương.

Phần đất này do ông S nhận chuyển nhượng lại của Công ty Cổ phần đầu tư NL (ông S đang làm thủ tục nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Gia đình ông S cam kết ngay sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S hứa sẽ chuyển nhượng đất cho bà Th. Nếu không thực hiện như lời hứa thì sẽ bồi thường cho bà Th gấp đôi số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Ngày 01/5/2016, ông S nhận thêm tiền cọc của bà Th 150.000.000 đồng; ngày 17/6/2018, ông S tiếp tục nhận thêm tiền cọc của bà Th 150.000.000 đồng. Đến ngày 14/3/2019, ông S được UBND thị xã TA (nay là thành phố TA) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 32 diện tích 1.547m^2.

[4] Xét thấy, tại thời điểm các bên giao dịch đặt cọc vào ngày 23/3/2016 thì ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này vẫn còn Thộc quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần đầu tư NL. Tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016 cũng không thể hiện giá các bên thỏa Thận chuyển nhượng diện tích đất 179,9m^2 là bao nhiêu, các bên không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, thỏa Thận của các bên tại tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016 bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi phải bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi, hợp đồng đặt cọc vô hiệu là đúng pháp luật các Điều: 127, 128, 137, 358, 410 Bộ luật Dân S năm 2005; các Điều: 122, 123, 131, 328, 407, 688 Bộ luật Dân S năm 2015 và điểm b, khoản 1, Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, về xác định lỗi: Toà án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông S, bà L trả lại cho bà Th 1.300.000.000 đồng là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và L ích hợp pháp của bà Th. Số tiền 1.300.000.000 đồng ông S, bà L đã nhận của bà Th 1.000.000.000 đồng vào ngày 23/3/2016; 150.000.000 đồng vào ngày 01/5/2016; 150.000.000 đồng vào ngày 17/6/2018. Ông S, bà L không trả lại ngay cho bà Th mà giữ số tiền này. Sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặc dù ông S, bà L đã cam kết, hứa hẹn nhưng vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Th với lý do: Các bên không thỏa Thận được giá chuyển nhượng. Theo đo đạc thì vị trí đất 179,9m^2 mà các bên thỏa Thận đặt cọc tiếp giáp hai mặt tiền đường: Một mặt giáp đường số 01, một mặt giáp đường đất nên có giá trị cao dẫn đến việc các bên không thỏa Thận được giá chuyển nhượng. Do vậy, cần buộc ông S, bà L ngoài số tiền cọc 1.300.000.000 đồng phải trả lại cho bà Th còn phải bồi thường khoản tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật mới đảm bảo được quyền và L ích hợp pháp của bà Th, được tính như sau:

- 1.000.000.000 đồng x 03 năm, 07 tháng, 20 ngày (từ ngày 23/3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/11/2019) x 9%/năm (theo Quyết định số 2868 ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản) = 327.500.000 đồng (1).

- 150.000.000 đồng x 03 năm 06 tháng 12 ngày (từ ngày 01/5/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/11/2019) x 9%/năm = 47.700.000 đồng (2).

- 150.000.000 đồng x 01 năm 04 tháng 26 ngày (từ ngày 17/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/11/2019) x 9%/năm = 18.975.000 đồng (3).

(1) + (2) + (3) = 394.175.000 đồng.

[5] Xét đối với căn nhà tạm diện tích 13,8m^2 của bà Th xây dựng trên đất từ năm 2016 theo định giá là 14.490.000 đồng. Khi bà Th xây dựng được ông S, bà L đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà Th phải tháo dỡ nhà tạm để trả lại đất cho ông S, bà L là không đúng, làm ảnh hưởng đến giá trị sử dụng nhà tạm và quyền L hợp pháp của bà Th. Cần giao nhà tạm cho ông S, bà L sở hữu và ông S, bà L có trách nhiệm hoàn lại giá trị nhà tạm cho bà Th. Xét đối với phần mái che bằng tôn, cột sắt có diện tích 21,5m^2 của bà Nguyễn Thị Lệ H trên đất. Án sơ thẩm xử bà H có trách nhiệm tháo dỡ, phần này không có kháng cáo, kháng nghị. Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[6] Như vậy, số tiền ông S, bà L (các con của ông S, bà L không phải có nghĩa vụ vì không nhận tiền của bà Th) phải trả lại cho bà Th là: 1.300.000.000 đồng + 394.175.000 đồng (tiền lãi) + 14.490.000 đồng (giá trị nhà tạm) = 1.708.665.000 đồng.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Th là có cơ sở chấp nhận một phần, ý kiến của Luật sư là không phù hợp, ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Các đương S phải nộp theo quy định của pháp luật. Án phí phúc thẩm: Các đương S không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 127, 128, 137, 358, 410 Bộ luật Dân S năm 2005;

- Căn cứ các Điều: 122, 123, 131, 328, 407, 688 Bộ luật Dân S năm 2015

- Căn cứ điểm b, khoản 1, Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân S;

- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Ngọc Th. Sửa Bản án số: 61/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã TA (nay là thành phố TA), tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S đối với bà Đỗ Ngọc Th về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuyên bố tờ nhận tiền đặt cọc và cam kết bán đất ngày 23/3/2016 giữa ông Lê Văn S, bà Trần Thị L, ông Lê Trung Ta, bà Lê Thị Xuân Lo, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Xuân M với bà Đỗ Ngọc Th vô hiệu. Buộc ông Lê Văn S và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Ngọc Th 1.708.665.000 đồng. Ông Lê Văn S và bà Trần Thị L được sở hữu căn nhà tạm 1 diện tích 13,8m^2 Thộc thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thành phố TA, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ tháo dỡ mái che bằng tôn, cột sắt có diện tích 21,5m^2 trên thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thành phố TA, tỉnh Bình Dương để trả lại đất cho ông Lê Văn S (có sơ đồ kèm theo).

2. Án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn S và bà Trần Thị L nộp 20.000.000 đồng. Bà Đỗ Ngọc Th nộp 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân S thành phố TA hoàn lại 300.000 đồng cho bà Đỗ Ngọc Th theo Biên lai Th tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0036529 ngày 26/11/2019.

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông Lê Văn S phải chịu 1.600.000 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân S năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân S thì người được thi hành án dân S, người phải thi hành án dân S có quyền thỏa Thận 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 S; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân S.

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

Nơi nhận:
- Các đương S;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố TA;
- Chi cục THADS thành phố TA;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung