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

Bản án số: 208/2023/DS-PT
Ngày 01-6-2023
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 30 tháng 5 và ngày 01 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: số A, ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1968;

2. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1988;

3. Bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L: Ông Dương Anh K, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn H, xã P,

huyện N, tỉnh Ninh Thuận; địa chỉ liên hệ: số A, K, khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2022; ngày 06/7/2022 và ngày 26/12/2022), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Văn Đ trình bày:

Ông Dương Văn Đ với vợ chồng ông Phạm Văn N và Trần Thị T có thỏa thuận với nhau về việc ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 18.826m^2 thuộc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00965 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T vào ngày 29/5/2012 với giá chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ với vợ chồng ông N, bà T ký Giấy nhận đặt cọc đề ngày 09/7/2020 với nội dung: ông Đ đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho ông N, bà T; số tiền còn lại 3.450.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ sẽ thanh toán hết số tiền này cho vợ chồng ông N, bà T; thời hạn thực hiện hợp đồng là 90 ngày, kể từ ngày ký giấy nhận đặt cọc. Trong thời gian ông Đ chờ vợ chồng ông N, bà T chuẩn bị các giấy tờ pháp lý để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đến ngày 06/10/2020, bà T chết nên các bên không ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong Giấy nhận đặt cọc ngày 09/7/2020. Sau đó, ông N và 02 người con là ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L yêu cầu ông Đ giao thêm số tiền 1.450.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nên ngày 15/10/2020, ông Đ đã đặt cọc thêm cho ông N, ông T và bà L số tiền 1.450.000.000 đồng, tổng số tiền hai lần đặt cọc là 1.750.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020. Việc ông Đ đặt cọc số tiền 1.450.000.000 đồng cho ông N, ông T và bà L được Văn phòng Thừa phát lại Bình Dương lập Vi bằng số 957/01-2020/VB. Số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng, ông Đ sẽ thanh toán cho ông N, ông T và bà L khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020 thì ông N, ông T và bà L cam kết sẽ làm thủ tục kê khai di sản thừa kế để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Đ trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, nếu quá thời hạn này mà chưa thực hiện thì sẽ gia hạn thời gian không quá 30 ngày. Tuy nhiên, khi hết thời hạn theo thỏa thuận ông Đ vẫn không nhận được thông báo nào từ ông N, ông T và bà L về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Đ đã liên hệ để yêu cầu thực hiện theo thỏa thuận nhưng ông N, ông T và bà L đã không thực hiện.

Do vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N, ông T và bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ số tiền đặt cọc là 1.750.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 1.750.000.000 đồng, tổng cộng là 3.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với Giấy nhận đặt cọc ngày 09/7/2020 và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020, ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc giữa vợ chồng ông N, bà T có ký kết Giấy nhận đặt cọc đề ngày 09/7/2020 để chuyển nhượng diện tích đất 18.826m^2 thuộc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00965 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T vào ngày 29/5/2012. Ông N, bà T đã nhận số tiền 300.000.000 đồng từ ông Đ. Sau khi ký giấy đặt cọc, bà T chết nên các bên không tiếp tục thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15/10/2020, ông N và 02 người con của bà T là ông T và bà L ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ để tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng. Ông N, ông T và bà L đã nhận từ ông Đ số tiền 1.450.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022, bà T đã chết, diện tích đất nêu trên chưa được phân chia thừa kế nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu tại thời điểm giao kết. Do vậy, ông N, ông T và bà L chỉ đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 1.750.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường số tiền đặt cọc 1.750.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Đ với bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên hủy Giấy nhận đặt cọc ngày 09/7/2020 giữa ông Dương Văn Đ với ông Phạm Văn N, bà Trần Thị T và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020 giữa ông Dương Văn Đ với ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L.

1.2. Ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Dương Văn Đ số tiền đặt cọc là 1.750.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.750.000.000 đồng, tổng cộng là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/02/2023, bị đơn ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Hồng L và ông Phạm Minh T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Hồng L và ông Phạm Minh T là ông Dương Anh K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn ông Dương Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Thửa đất số 588, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00965 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T vào ngày 29/5/2012. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020, bà T chết nên hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm ông N, ông T và bà L ký với ông Đ, khi ký vào hợp đồng đặt cọc các bên đều biết là phần tài sản của bà T chưa chia và phần tài sản của bà T thuộc về ông N, ông T và bà L. Do vậy, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng thỏa thuận bên B (bị đơn) có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương số tiền cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên A. Các chứng cứ do bị đơn cung cấp thể hiện trong thời hạn 75 ngày bị đơn đã làm tờ khai quan hệ nhân thân (ngày 07/12/2020), là một trong những thủ tục cần thiết để kê khai di sản thừa kế. Bị đơn chậm làm thủ tục không đồng nghĩa việc bị đơn từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đồng ý tiếp tục hợp đồng nhưng nguyên đơn từ chối giao kết hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải bị phạt cọc là không phù hợp theo thỏa thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại cọc và không phạt cọc đối với bị đơn.

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Dương Văn Đ và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Hồng L và ông Phạm Minh T là ông Dương Anh K đều thống nhất thừa nhận giữa ông Đ với ông N, bà T có ký kết Giấy nhận đặt cọc đề ngày 09/7/2020, số tiền ông N, bà T nhận số tiền là 300.000.000 đồng và giữa ông Đ với ông N, ông T, bà L ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020, ông N, ông T và bà L đã nhận số tiền 1.450.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 18.826m^2 thuộc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00965 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T vào ngày 29/5/2012, giá chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng. Ông N, ông T, bà L đã nhận tổng số tiền 1.750.000.000 đồng bao gồm số tiền 300.000.000 đồng đã nhận của Giấy nhận đặt cọc ngày 09/7/2020 và số tiền 1.450.000.000 đồng của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Như vậy, đối tượng của hợp đồng ngày 09/7/2020 và ngày 15/10/2020 là quyền sử dụng đất với diện tích 18.826m^2 thuộc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00965 do Ủy ban nhân dân

huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T vào ngày 29/5/2012. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 09/7/2020, quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà T nên ông N, bà T giao kết cọc là đảm bảo quy định pháp luật. Do bà T đã chết, nên các thừa kế của bà T gồm bà L, ông T và ông N cùng ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020 là để tiếp tục thực hiện giao dịch theo thỏa thuận ngày 09/7/2020. Như vậy, giao dịch các bên giao kết đúng theo quy định pháp luật, thời điểm giao kết hợp đồng, đất không bị tranh chấp hoặc bị cấm chuyển nhượng; các bên tự nguyện ký hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc 09/7/2020 và ngày 15/10/2020 đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[3] Theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020 thể hiện thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là trong vòng 45 ngày kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Trong trường hợp quá 45 ngày mà bên B (ông N, bà L, ông T) chưa làm xong thủ tục kê khai di sản thừa kế để đủ điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng cho bên A thì hai bên sẽ thỏa thuận để gia hạn thêm thời gian (việc gia hạn sẽ không quá 30 ngày kể từ ngày hết hạn). Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm hai bên giao kết, giữa nguyên đơn và bị đơn đều biết điều kiện để ký được chuyển nhượng là phải xong thủ tục kê khai di sản thừa kế.

[4] Theo chứng cứ do bị đơn cung cấp thể hiện trong thời hạn thỏa thuận, bị đơn đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế vào ngày 07/12/2020 (làm tờ khai quan hệ nhân thân); ngày 28/12/2020, có đơn đo đạc kiểm tra hiện trạng đồng thời với việc trích lục tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 46; nộp hồ sơ đến Văn phòng Công chứng Đào Thị C. Ngày 30/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B đã đo đạc thực tế khu đất, đến ngày 22/02/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B có Công văn số 588/CNVPĐKĐĐ – KT thể hiện thửa đất số 588 có 01 phần diện tích 158,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 588, tờ bản số 46 hiện trạng ông N không sử dụng và có một phần diện tích 713,1m^2 trên hồ sơ địa chính – bản đồ địa chính thể hiện là suối (hướng Đông khu đất suối thay đổi vị trí), diện tích 1.235,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 11 (nằm trong phạm vi ranh giới Lâm trường chiến khu Đ không được phép biến động) đã cấp cho ông Lại Duy H. Do việc sử dụng đất của ông N có sai lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B không có cơ sở để ban hành số liệu cung cấp cho ông N theo yêu cầu nên giao trả lại hồ sơ, đề nghị ông N liên hệ đến Ủy ban nhân dân xã T để được giải quyết. Ông N đã liên hệ đến Ủy ban nhân dân xã T theo hướng dẫn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện tại Biên bản làm việc về việc thẩm tra nguồn gốc quá trình sử dụng đất của ông Phạm Văn N ngày 10/3/2021 và Công văn số 154/UBND-ĐC ngày 10/3/2021 về việc thực hiện đo đạc, kiểm tra hiện trạng trường hợp của ông Phạm Văn N của Ủy ban nhân dân xã T. Như vậy, việc công chứng cũng như khai nhận di sản thừa kế phải theo trình tự luật định tuy nhiên các bên khi thỏa thuận lại ấn định thời hạn cụ thể trong khi trong thời hạn trên không thể thực hiện được là do nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của bị đơn mà từ cơ quan có thẩm quyền. Sau khi hết hạn theo thỏa thuận hợp đồng, bị đơn vẫn tiếp tục thực hiện theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì nguyên đơn đã khởi kiện vào ngày 16/12/2021 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện

B không cung cấp trích lục thửa đất số 588 thể hiện tại Công văn số 2673/CNVPĐKĐĐ – KT ngày 20/5/2022 về việc lấy ý kiến về tình trạng tranh chấp, khiếu kiện đất đai trường hợp của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T và Công văn số 3441/CNVPĐKĐĐ- KT ngày 16/6/2022 về việc thực hiện trích lục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị T. Do vậy, đến tại thời điểm hiện nay, các thừa kế của bà T vẫn chưa hoàn thành thủ tục khai nhận di sản thừa kế.

[5] Theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bên A nhận lại tiền cọc và một khoản tiền tương ứng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng thỏa thuận bên B (bị đơn) có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương số tiền cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên A. Như vậy, bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chưa hoàn thành thủ tục, nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, việc bị đơn không hoàn thành thủ tục không đồng nghĩa việc bị đơn từ chối giao kết hợp đồng, việc bị đơn không thể ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn thỏa thuận là do nguyên nhân khách quan, bị đơn không từ chối việc ký hợp đồng chuyển nhượng nên trong trường hợp này bị đơn không phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận mà hai bên đã giao kết.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Điều 357, Điều 328 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ 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 bị ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Đ với bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2.1.1. Chấm dứt Giấy nhận đặt cọc ngày 09/7/2020 giữa ông Dương Văn Đ với ông Phạm Văn N, bà Trần Thị T và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2020 giữa ông Dương Văn Đ với ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L vô hiệu.

Ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Dương Văn Đ số tiền đặt cọc là 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Đ với bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L về việc yêu cầu ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L phải chịu phạt cọc số tiền 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Dương Văn Đ phải chịu số tiền 64.500.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 32.550.000 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009954 ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông Dương Văn Đ còn phải nộp số tiền 31.950.000 đồng (ba mươi mốt triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn N, ông Phạm Minh T và bà Phạm Thị Hồng L mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006728; 0006729 và 0006727 cùng ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Anh Khoa nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a và 9 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 thành phốT;
- TAND thành phốT;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết