

Bản án số: 675/2021/DS-PT
Ngày: 08/12/2021
V/v tranh chấp giao dịch đặt
cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Phạm Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà
Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08/12/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2021/TLPT-DS ngày 24/6/2021 về việc “Tranh chấp giao dịch đặt cọc”.

Do bản án sơ thẩm số 146/2021/DS - ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4519/2021/QĐPT-DS ngày 29/11/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn D1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn Nội, xã T1, huyện D, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Mạnh H1, sinh năm: 2000

Địa chỉ: số 170 Thạnh Xuân 52, phường TX, quận X, TP.HCM (theo giấy ủy quyền số: 006869 ngày 17/11/2021).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Hà Vũ Tuấn K2, sinh năm 1978.

2.2. Bà Võ Thị Hằng N2, sinh năm 1986.

Địa chỉ: số 40 Đường số 6, phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay số mới 80/40 đường Dương Quang Hàm, phường P, quận Y)

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

Bà Lê Thị M3, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn Nội, xã T1, huyện D, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Mạnh H1, sinh năm: 2000

Địa chỉ: số 170 Thạnh Xuân 52, phường TX, quận X, TP.HCM (theo giấy ủy quyền số: 006870 ngày 17/11/2021).

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn D1 do ông Huỳnh Tân C1 đại diện, trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện và bản tự khai thì vào ngày 28/4/2018, nguyên đơn ông Trần Văn D1 có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ 425/31, khu phố 1, phường TX, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng với vợ chồng ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2. Nhà đất xác định tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4941/2009.UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận X cấp ngày 09/12/2009 (đã đăng ký thay đổi sang cho bà Võ Thị Hằng N2 ngày 06/7/2017). ông D1 đã đặt cọc 300.000.000 đồng và thỏa thuận ngày công chứng sẽ thông báo sau nên trong hợp đồng đặt cọc không có đề ngày ra công chứng. Sau đó, ông D1 có nhận nhà và sửa chữa căn nhà trên, chi phí sửa chữa là 80.000.000 đồng. Trong quá trình mua bán do bên ông K2, bà N2 thông báo đột ngột nên ông D1 có hẹn 10 ngày sau sẽ chuẩn bị đủ tiền và ra công chứng hợp đồng mua bán. Sau đó, bên ông K2, bà N2 đã thay đổi chìa khóa nhà và ký chuyển nhượng căn nhà cho người khác. ông D1 nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông K2, bà N2 nhưng không được. Vì vậy, ông D1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K2, bà N2 trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, phạt cọc là 300.000.000 đồng, tiền sửa chữa căn nhà là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông D1 rút yêu cầu về việc đòi ông K2, bà N2 số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 đồng. ông D1 xác định số tiền đặt cọc đã giao cho ông K2, bà N2 là tài sản chung của ông với vợ là Lê Thị M3. Vì vậy, ông yêu cầu ông K2, bà N2 phải cùng trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng cho ông và bà M3.

Theo các bản tự khai, bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2 cùng trình bày:

Ngày 28/4/2018, vợ chồng ông K2, bà N2 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ 425/31, khu phố 1, phường TX, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng với ông Trần Văn D1. ông D1 đặt cọc 300.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng mỗi bên giữ một bản chính, có ghi rõ sau 30 ngày sẽ ra công chứng, tức là sau ngày 28/5/2018. Nhưng sau đó ông D1 đã xin dời ngày công chứng lại nhiều lần, khoảng 05 lần trong thời gian khoảng 01 tháng. Do vợ chồng ông cũng đặt cọc mua bán căn nhà khác, cần tiền để trả cho bên bán nên vợ chồng ông không đồng ý cho ông D1 dời ngày nữa. Sau đó vài tháng, ông K2, bà N2 đã chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho người khác. Do ông D1 vi phạm thời hạn, không ra công chứng nên theo hợp đồng thì ông D1 mất cọc. Vợ chồng ông K2, bà N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M3 có ông Huỳnh Tấn C1 đại diện, trình bày:

bà M3 có ý kiến cùng như ý kiến mà phía nguyên đơn trình bày, không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 146/2021/DS - ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D1.

Buộc ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2 phải trả lại cho ông Trần Văn D1 và bà Lê Thị M3 số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông D1, bà M3 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K2, bà N2 không trả hết số tiền nêu trên thì hàng tháng ông K2, bà N2 còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2/ Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn D1 về việc đòi ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 trả số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000đ.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 phải nộp là 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng). Ông Trần Văn D1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông Trần Văn D1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 15.600.000đ (mười lăm triệu sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008092 ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/5/2021, bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2 có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn D1 có người đại diện là ông H1 giữ nguyên các lời khai tại cấp sơ thẩm và không đồng ý với kháng cáo của phía bị đơn. Bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 trình bày không đồng ý bản án sơ thẩm về việc nhận định 02 tờ hợp đồng đặt cọc đều có chữ ký 2 bên cùng ngày cùng giờ như đã giám định đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại 2 bản hợp đồng và đưa ra cách xử lý thỏa đáng từ đó bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000 đ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M3 do ông H1 đại diện vẫn giữ nguyên các lời trình bày tại cấp sơ thẩm và không đồng ý kháng cáo của phía bị đơn.

- Các bên đều không nộp thêm các chứng cứ khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại BLTTDS. Về nội dung, qua hồ sơ vụ án, diễn biến và ý kiến tranh luận của các bên tại phiên tòa, nhận thấy:

- Tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2018 do bị đơn cung cấp thể hiện: Ông, bà lập hợp đồng đặt cọc bán nhà số 425/13, khu phố 1, phường TX, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn với số tiền 2.900.000.000 đồng, cùng ngày bị đơn ký nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn ông D1. Đến ngày 05/5/2018 ông K2 đã nhận thêm của ông D1 số tiền cọc 200.000.000 đồng. Như vậy, ông K2 đã nhận của ông D1 tổng cộng 300.000.000 đồng, thời hạn ra công chứng từ ngày 28/4/2018 đến 28/5/2018, tại bản tự khai ngày 28/11/2019 và ngày 19/01/2021 thể hiện bà N2 biết việc ông K2 ký hợp đồng mua bán nhà với ông D1 và không có ý kiến phản đối, bà thừa nhận vợ chồng bà đã nhận của ông D1 300.000.000 đồng. ông K2 bà N2 cho rằng ông D1 vi phạm hợp đồng ngày 28/4/2018 do đã hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc 28/4/2018 đến ngày 28/5/2018 mà vẫn chưa ra ký công chứng (hợp đồng do ông D1 bà N2 cung cấp). ông D1 cung cấp hợp đồng đặt cọc ký ký với ông K2 bà N2 tuy nhiên tại Điều III của hợp đồng không có thời hạn ra công chứng là từ ngày 28/4/2018 đến 28/5/2018 như bị đơn trình bày và ông D1 cũng không thừa nhận về thời hạn như bị đơn trình bày tại hợp đồng do bị đơn cung cấp. Tại Điều V của cả 02 hợp đồng đặt cọc nêu rõ hợp đồng được lập thành 02 bản có giá trị ngang nhau, mỗi bên giữ một bản.

- Căn cứ kết luận giám định số 3024/C09B ngày 14/7/2020 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại thời điểm các bên ký hợp đồng “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 28/4/2018, các bên không thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chính thức tại tổ chức công chứng có thẩm quyền. Phần ghi thời hạn ký kết hợp đồng tại bản Hợp đồng phía ông K2 cung cấp, ông K2 đã viết thêm thời hạn cuối ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại cơ quan công chứng là 28/5/2018.

Từ các chứng cứ tài liệu phân tích như trên cho thấy kháng cáo của ông K2 bà N2 là không có cơ sở. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 146/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân

thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý với việc cấp sơ thẩm buộc ông, bà phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) vì nguyên đơn là người có lỗi không làm đúng theo thỏa thuận mà hai bên đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2018. Đề nghị Tòa án cấp phúc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận đặt cọc, đã bán nhà và đất cho người khác khi còn trong thời hạn thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan thẩm quyền theo quy định của pháp luật, ngược lại phía bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng khi đã quá hạn cam kết là ngày 28/5/2018. Xét, các chứng cứ có tại hồ sơ bao gồm:

- Nguyên đơn cung cấp “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 28/4/2018” trong đó tại Điều III của Hợp đồng không ghi thời hạn ký kết hợp đồng tại tổ chức công chứng. (Ký hiệu A2)

- Bị đơn cung cấp “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 28/4/2018” trong đó tại Điều III của Hợp đồng ghi thời hạn cuối ký kết hợp đồng tại tổ chức công chứng là ngày 28/5/2018 (Ký hiệu A1)

- ông K2 cung cấp mẫu chữ viết, chữ ký để so sánh (Ký hiệu M)

Tại Kết luận giám định số 3024/C09B ngày 14/7/2020 có nội dung như sau:

1. Chữ ký mang tên Hà Vũ Tuấn K2 dưới mục: “Đại diện bên A”, “Bên A nhận đủ số tiền” trên các tài liệu ký hiệu A1, A2 so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh mang tên Hà Vũ Tuấn K2 trên tài liệu ký hiệu M là do cùng một người ký ra.

2. Chữ viết trên các tài liệu ký hiệu A1, A2 (Trừ chữ viết “Trần Văn D1” dưới mục “Đại diện bên B”, “Bên B giao đủ số tiền” trên tài liệu ký hiệu A1, A2 và chữ số “8” trong nội dung “năm 2018” trên tài liệu ký hiệu A 2) so với chữ viết dùng làm mẫu so sánh mang tên Hà Vũ Tuấn K2 trên tài liệu ký hiệu M là do cùng một người viết ra.

3. Khoảng trống trong nội dung “Kể từ ngày đặt cọc...đến ngày ra ký công chứng.... mà” tại Điều III trên tài liệu ký hiệu A2 không bị tẩy xóa.

Các đương sự thừa nhận Hợp đồng này có hai bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị như nhau.

Như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ nội dung Hợp đồng do bị đơn viết (trừ chữ viết “Trần Văn D1” dưới mục “đại diện bên B”, “Bên B giao đủ số tiền” trên tài liệu ký hiệu A1, A2 và chữ số “8” trong nội dung “năm 2018” trên tài liệu ký hiệu A 2) và tại thời điểm ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 28/4/2018 thì hai bên không ghi ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng, phần ghi thời hạn cuối ký kết Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại cơ quan công chứng là 28/5/2018 tại bản Hợp đồng phía bị đơn giữ là do bị đơn đã viết thêm và nội dung này không đúng với thỏa thuận giữa hai bên khi ký hợp đồng và trái với ý chí của nguyên đơn nên không phát sinh hiệu lực ràng buộc giữa hai bên.

Theo thông tin cung cấp chứng cứ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận X và sự thừa nhận của các đương sự tại tòa án thì nhà đất mà các bên thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4941/2009.UB.GCN ngày 09/12/2009 đã đăng ký thay đổi sang cho bà Võ Thị Hằng N2 ngày 06/7/2017, không bị cấm giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khác, nên thỏa thuận về giao dịch đặt cọc ngày 28/4/2018 đã phát sinh hiệu lực.

Thực hiện “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 28/4/2018” nguyên đơn ông D1 đã đặt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và bị đơn ông K2, bà N2 đã nhận số tiền này (bản tự khai ngày 28/11/2019 và ngày 19/01/2021).

Do “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 28/4/2018” không ghi thời hạn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nên khi thực hiện thì một trong hai bên hoặc cả hai bên phải thông báo và cùng thỏa thuận ấn định ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng công chứng theo quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng có ghi rõ trong hợp đồng sau 30 ngày sẽ ra công chứng, tức là sau ngày 28/5/2018. Nhưng sau đó nguyên đơn đã xin dời ngày công chứng lại nhiều lần, khoảng 05 lần trong thời gian khoảng 01 tháng, tuy nhiên tài liệu giám định thì đây không phải là thỏa thuận của hai bên khi ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 28/4/2018”, bị đơn cũng không có chứng cứ nào khác thể hiện ông bà đã đồng ý cho nguyên đơn dời ngày ký công chứng như đã trình bày, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Như vậy, kể từ sau khi hai bên xác lập giao dịch đặt cọc ngày 28/4/2018, bị đơn không có bất cứ chứng cứ nào để chứng minh ông nguyên đơn Trần Văn D1 và vợ là bà Lê Thị M3 không muốn giao kết Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại địa chỉ 425/31, khu phố 1, phường TX, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

4941/2009.UB.GCN do UBND quận X cấp ngày 09/12/2009. Nhưng đã bán nhà và đất cho người khác là bà Nguyễn Thị Ngọc Sương vào ngày 30/6/2018 theo Hợp đồng có số công chứng 24678 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD đăng ký thay đổi ngày 25/7/2018 là vi phạm cam kết về đặt cọc.

Do đó, căn cứ thỏa thuận các bên tại “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 28/4/2018; Căn cứ điều 328 Bộ luật dân sự 2015 cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2 phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn D1 và bà Lê Thị M3 số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và số tiền phạt cọc là 300.000.000đ tổng cộng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) là có căn cứ.

[4] Xét, nguyên đơn ông D1 rút yêu cầu về việc đòi bị đơn ông K2, bà N2 số tiền sửa chữa nhà là 80.000đồng do đó cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông K2, bà N2 kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại nhưng không cung cấp được những chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 146/2021/DS - ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh như lời đề nghị của vị đại diện đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ cần chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông K2, bà N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 146/2021/DS - ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D1.

Buộc ông Hà Vũ Tuấn K2 và bà Võ Thị Hằng N2 phải trả lại cho ông Trần Văn D1 và bà Lê Thị M3 số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông D1, bà M3 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K2, bà N2 không trả hết số tiền nêu trên thì hàng tháng ông K2, bà N2 còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2/ Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn D1 về việc đòi ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 trả số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000đ.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 phải nộp là 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng). Ông Trần Văn D1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông Trần Văn D1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 15.600.000đ (mười lăm triệu sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008092 ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Vũ Tuấn K2, bà Võ Thị Hằng N2 phải nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2019/0106653 ngày 20/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X. ông K2, bà N2 đã nộp xong

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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận X, TPHCM;
- Chi cục THADS quận X, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương