

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày 01- 4- 2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thọ;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền; ông Nguyễn Văn Ngữ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:

Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 01/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/DSPT ngày 13/12/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐ -PT ngày 11/02/2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2022/QĐ- PT ngày 01/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Triệu Tuấn C, sinh năm 1984 (có mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố ĐĐ, thị trấn CT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

- Các đồng bị đơn:

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Đều ĐKKHKT: Thôn T H, xã QT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

Nơi ở: Thôn Đ, xã ĐH, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T: Anh

Dương Văn M, sinh năm: 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Số 2A, ngách 9, ngõ 28 YL, DN, HĐ, Hà Nội;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989 (là vợ anh C, vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố ĐĐ, thị trấn CT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/7/202, bản tự khai, biên bản lấy lời khai các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, anh Triệu Tuấn C trình bày: Ngày 01/01/2021 vợ chồng anh Triệu Tuấn C, chị Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có lập Hợp đồng mua bán nhà, với bên bán nhà là ông Đ, bà T và bên mua nhà là anh C.

Theo nội dung của hợp đồng thì ông Đ, bà T bán cho anh C nhà đất + đất ruộng, tài sản gắn liền trên đất diện tích 892m² trong đó có 360m² đất ở và 532m² đất vườn, đã được UBND huyện TY cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 009274, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01224 ngày 26/12/2005. Ngoài ra vợ chồng ông Đ còn chuyển nhượng cho anh đất ruộng gồm các thửa có diện tích 635m², 680m², 129m² tại thôn T H, xã QT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Thời điểm hai bên giao giấy tờ sở hữu nhà là sau khi hoàn thiện các thủ tục sang tên cho anh C. Giá hai bên thỏa thuận là 1.080.000.000 đồng. Anh C đặt cọc cho ông Đ, bà T số tiền 300.000.000 đồng và ghi số tiền đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà. Thời gian thanh toán số tiền này gồm 300.000.000 đồng đặt cọc, số tiền còn lại 780.000.000 đồng anh sẽ thanh toán cho ông Đ, bà T khi làm xong thủ tục sang tên sổ đỏ cho anh. Toàn bộ chữ viết trong Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 01/01/2021 là chữ viết của chị Lê Thị Thúy H (con gái ông Đ, bà T) viết, các bên nghe đọc lại thống nhất ký tên vào hợp đồng, chị Lê Thị Thúy H là con gái ông Đ có ký "H", Lê Thị Thúy H vào mục người làm chứng trong hợp đồng.

Ngày 04/01/2021 hai bên đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thì vợ chồng ông Đ, bà T chuyển nhượng cho anh thửa đất số 466, tờ bản đồ số 05 diện tích 892m², Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K, mặc dù trong hợp đồng ghi bên B (anh C) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng anh và vợ chồng ông Đ thỏa thuận miệng việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do phía ông Đ thực hiện. Tháng 3/2021, anh được ông Đ thông báo: Do diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 009274 so với

hiện trạng thửa đất của ông Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY đo ngày 22/10/2019 không khớp nhau nên không thể đăng ký được mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ theo diện tích đo đạc năm 2019 thì mới làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng được và phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 04/01/2021, sau đó các bên làm thủ tục lại từ đầu. Ngày 04/01/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K bên đã làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 04/01/2021 với mục đích để ông Đ làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó hai bên thực hiện lại thủ tục chuyển nhượng từ đầu.

Sau khi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021, vợ chồng ông Đ thay đổi không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh như đã thoả thuận, không trả lại tiền đặt cọc, không trả tiền phạt cọc.

Anh C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải trả anh số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 01/01/2021 vợ chồng ông bà (bên A) với anh Triệu Tuấn C (bên B) có thống nhất hợp đồng mua bán nhà đất, theo nội dung thoả thuận, vợ chồng ông bà bán nhà đất tại thôn T H, xã QT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang cho anh Triệu Tuấn C với giá 1.080.000.000 đồng. Các bên có thoả thuận tiền đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng là 300.000.000 đồng, số tiền này bên B đã giao đủ cho bên A, số tiền đặt cọc được chuyển thành tiền mua bán nhà và trừ vào đợt thanh toán đầu tiên (đợt 1) trong số tiền mua nhà mà bên B có nghĩa vụ thanh toán cho bên A. Sau khi nhận tiền đặt cọc nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận, ngược lại nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì mất tiền cọc. Chữ viết tay trong hợp đồng này là do chị Lê Thị Thúy H (con gái ông Đ, bà T) viết, hai bên thoả thuận và ký tên, chị Lê Thị Thúy H ký với tư cách người làm chứng. Anh C đã giao cho vợ chồng ông bà số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (đợt 1), việc giao tiền đặt cọc các bên không viết biên bản giao nhận mà chỉ ghi vào hợp đồng mua bán nhà, các bên thoả thuận, tiền thanh toán đợt 2 anh C thanh toán nốt 780.000.000 đồng sau khi đã hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ từ vợ chồng ông Đ cho anh C.

Ngày 04/01/2021, vợ chồng ông bà cùng anh C đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào sổ công chứng số 11/2021, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Văn phòng công chứng ông bà đã cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 0009274 do UBND huyện TY, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/12/2005 vào sổ cấp GCN 01224, QĐ số 506/QĐ-CT ngày 26/12/2005 thửa đất số 466, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất tại thôn T H, xã QT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là toàn bộ hồ sơ tài liệu đo đạc chính lý thửa đất đo vẽ tháng 10/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY duyệt ngày 22/10/2019 thì thửa đất được thể hiện là thửa số 650, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn T H, xã QT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Toàn bộ nội dung các bên thỏa thuận như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Đến ngày 01/3/2021, vợ chồng ông bà có lập văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh C tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K với lý do hiện trạng của thửa đất có sự thay đổi về diện tích và hình thể, nên không chuyển nhượng được. Do hợp đồng đã chấm dứt nên vợ chồng ông bà đã trả lại số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc nhưng không viết giấy biên nhận giao tiền, vợ chồng ông bà không có giấy tờ về việc trả lại anh C 300.000.000 đồng để cung cấp cho Tòa án.

Anh C khởi kiện vợ chồng ông bà để yêu cầu trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc ông bà không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C.

Chị Nguyễn Thị H trình bày: Nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C, yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng chị số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Với nội dung vụ án như trên, bản án số 42/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện TY đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình;

Điều 328; Điều 430; Điều 431; khoản 2 Điều 468; Điều 503 Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C. Buộc vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tổng số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2021, ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T kháng cáo có cùng nội dung: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa anh C và ông Đ, bà T không đúng; bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Triệu Tuấn C không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện; ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Anh Dương Văn M là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T trình bày: Bản án sơ thẩm xét xử không có căn cứ, anh C, ông Đ, bà T ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 không phải Hợp đồng đặt cọc. Đối tượng của hợp đồng là nhà, đất thổ cư, các tài sản trên đất. Ông Đ, bà T không chuyển nhượng đất nông nghiệp cho anh C vì anh C thuộc đối tượng không được sử dụng đất nông nghiệp. Do có sự thay đổi về số đo diện tích, hình thửa theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY đo đạc năm 2019 thì thửa đất số 466, tờ bản đồ 05 có diện tích 800m², so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 892m² (giảm 92m²) nên không làm thủ tục chuyển nhượng được mà phải chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Vì vậy hai bên thoả thuận huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021, sau khi các bên thoả thuận huỷ hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Đ, bà T đã trực tiếp trả tiền cho anh C tại nhà ông Đ, tuy nhiên do tin tưởng anh C nên ông Đ không lập văn bản hoàn trả tiền, không có người làm chứng. Việc thoả thuận huỷ Hợp đồng chuyển nhượng được ghi tại Văn bản huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2021 (bút lục số 80, 81). Tại Điều 3 của Văn bản huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi rõ: Mọi quyền và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, hai bên đã tự giải quyết xong không tranh chấp hay khiếu nại gì. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C.

Anh Triệu Tuấn C trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 bản chất là Hợp đồng đặt cọc vì tại Điều 2 của hợp đồng ghi rõ tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Nếu bên A (ông Đ, bà T) thay đổi, không bán nhà cho bên B, thì phải hoàn trả cho bên B (anh C) số tiền gấp 2 lần tiền đặt cọc đã nhận, ngược lại nếu bên B không mua nhà thì mất tiền cọc. Sau khi đặt cọc các bên đã chính thức ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tuy nhiên do diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ không khớp với diện tích, hình thửa so với kết quả đo đạc năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY nên không thực hiện được thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đồng ý huỷ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2021 với mục đích để chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ sau khi chỉnh lý xong hai bên thực hiện lại thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông Đ, bà T đã thay đổi ý kiến, không chuyển nhượng nhà, đất cho anh, không trả tiền đặt cọc đã nhận, không trả tiền phạt cọc.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán từ khi thụ lý đến khi xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Toà, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các công việc khác đúng quy định tại Điều 237 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng có anh Dương Văn M là người đại diện theo ủy có mặt. Chị Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng việc vắng mặt của chị H không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà T, chị H theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. Hội đồng xét xử thấy: Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 giữa anh C với ông Đ, bà T được nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận là có thật, hoàn toàn tự nguyện, nội dung trong hợp đồng là đúng như hai bên đã thỏa thuận và cam kết. Tại Điều 2 của hợp đồng, các bên thỏa thuận đặt cọc là biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng anh C đã giao đủ 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Đ, bà T. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể: Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 giữa các bên có ghi:

“2.1. Để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên B đặt cọc cho bên A một khoản tiền trị giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc này bên B đã giao đủ cho bên A- Thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/01/2021 giữa hai bên.

2.3. Sau khi nhận tiền đặt cọc, nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận. Ngược lại nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc”.

Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; 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.

Việc thỏa thuận dùng tiền đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà giữa anh C và ông Đ, bà T là một giao dịch dân sự. Đối tượng của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 431 của Bộ luật dân sự. Do đó, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Đ, bà T không thực hiện đúng nội dung đã cam kết không làm thủ tục chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C. Mặt khác, tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 ghi: *“Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm hợp đồng được được công chứng”*. Nhưng ông Đ, bà T không bàn giao nhà đất, tài sản cho anh C theo như đã thỏa thuận, như vậy, ông Đ bà T có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện.

Ông Đ, bà T khi đã trả lại tiền đặt cọc cho anh C nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, anh C không thừa nhận có việc ông Đ, bà T trả lại tiền đặt cọc. Bản án sơ thẩm buộc ông Đ, bà T trả anh C số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021 là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông Đ, bà T không được chấp nhận nên ông Đ, bà T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 294, Điều 296, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của của Tòa án nhân dân huyện TY.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ cho ông Đ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp ghi tại biên lai số 0011323 ngày 04/11/2021, trừ cho bà T vào số tiền 300.000 đồng đã nộp ghi tại biên lai số 0011322 ngày 04/11/2021 đều do Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang thu. Xác nhận: Ông Đ, bà T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 9 của 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện TY;
- Chi cục THADS huyện TY;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Thọ