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

Bản án số: **141**/2018/DS – PT
Ngày 17 - 7 - 2018
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Nguyễn

Ông Trần Hoàng Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2018/TLPT - DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2018/QĐPT - DS ngày 07 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hữu B, sinh năm 1949 (Có mặt).

Nơi cư trú: Số 17, đường N, phường M, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977, nơi cư trú: Số 51/2, đường Bùi T, khóm Đ, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2018 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1960 (Có mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 36, đường HV, ấp B, thị trấn Núi S, huyện TS, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Hồ Hoàng Ph là Luật sư của Văn phòng luật sư Hồ Hoàng Ph thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

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

3.1. Chị Lê Thị Diễm T, sinh năm 1981;

Nơi cư trú: Số 87, đường L, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.2. Chị Lê Thị Thúy L, sinh năm 1979;

3.3. Anh Lê Hữu N1, sinh năm 1982;

3.4. Chị Lê Thị Tuyết C, sinh năm 1983;

3.5. Anh Lê Hữu N2, sinh năm 1988;

3.6. Anh Lê Hữu H, sinh năm 1990;

3.7. Chị Lê Thị Bảo Tr, sinh năm 1993;

Nơi cư trú: Số 17, đường N, phường M, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị T, chị L, anh N1, chị C, anh N2, anh H và chị Tr): Ông Lê Hữu B là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2017 (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Lê Hữu B ủy quyền cho ông Trần Ngọc P, trình bày:

Vào ngày 11/4/2016 ông Lê Hữu B và ông Nguyễn Ngọc Th cùng ký kết Biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà và đất. Hai bên thỏa thuận ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N bán cho ông Lê Hữu B và bà Nguyễn Thị Vân (Đã chết năm 2017) căn nhà tọa lạc tại số 165, đường Lý Thái Tổ, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang với số tiền 3.600.000.000đ. Cùng ngày 11/4/2016 ông B đã đưa cho ông Th, bà N số tiền 200.000.000đ đặt cọc để làm tin và hẹn đến ngày 26/5/2016 tiến hành ký hợp đồng mua bán và giao số tiền còn lại. Sau đó, ông B cùng với ông Th, bà N đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì nhà và đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) chi nhánh An Giang và đang cho người khác thuê đến năm 2019 mới giao trả nhà lại nên không thể ký kết Hợp đồng mua bán được. Ông bà có yêu cầu nhận lại tiền cọc đã giao nhưng ông Th và bà N không trả lại.

Nay ông B và các con yêu cầu ông Th và bà N cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 200.000.000đ là tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc.

* Tại Bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông Th và bà N thừa nhận có thỏa thuận bán nhà cho ông B và bà Vân với giá như ông B trình bày và thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ vào ngày 11/4/2016 và hẹn đến ngày 26/5/2016 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến hẹn giao tiền và ký hợp đồng mua bán nhà tại Công chứng thì ông B không giao tiền theo thỏa thuận, mặc dù ông Th và bà N rất nhiều lần cho gia hạn thời gian để ông B lo tiền và ký hợp đồng mua bán nhưng cuối cùng vợ chồng ông B

không thực hiện theo thỏa thuận nên buộc lòng ông bà phải tìm người khác bán nhà và chỉ bán được với giá 3.300.000.000đ. Như vậy, việc ông B bội tín trong việc thỏa thuận mua bán nhà nên đã gây thiệt hại cho ông Th và bà N số tiền trên 500.000.000đ, bao gồm tiền lãi phải đóng cho ngân hàng, tiền chênh lệch bán nhà và tiền đã bỏ cọc 50.000.000đ tại Phú Quốc.

Nay ông B và các con yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ ông bà không đồng ý mà chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000đ, vì vợ chồng ông B không tiếp tục mua chứ không phải ông Th và bà N không tiếp tục bán.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Diễm T, chị Lê Thị Thúy L, anh Lê Hữu N1, chị Lê Thị T C, anh Lê Hữu N2, anh Lê Hữu H, chị Lê Thị Bảo Tr ủy quyền cho ông Lê Hữu B trình bày: Các anh chị thống nhất theo lời trình bày của cha là ông Lê Hữu B đã trình bày trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hữu B (do ông Trần Ngọc P đại diện). Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Hữu B số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- *Về án phí, lệ phí sơ thẩm*:

+ Ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị N phải chịu chung 10.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Hữu B không phải chịu án phí nên được hoàn lại 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0000814 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, An Giang.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 4 năm 2018 ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N có Đơn kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

* Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử có quan tâm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trần Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm,

đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N, đề xuất áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Hữu B ủy quyền cho ông Trần Ngọc P theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2018. Chị Lê Thị Diễm T, chị Lê Thị Thúy L, anh Lê Hữu N1, chị Lê Thị Tuyết C, anh Lê Hữu N2, anh Lê Hữu H, chị Lê Thị Bảo Tr ủy quyền cho ông Lê Hữu B theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2017. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Th và bà N theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 11/4/2016 ông B và ông Th cùng ký kết Biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà và đất. Nội dung biên nhận thỏa thuận ông Th và bà N bán cho ông B và bà Vân căn nhà tọa lạc tại số 165, đường Lý Thái Tổ, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang với số tiền 3.600.000.000đ và cùng ngày 11/4/2016 ông B đã đưa cho ông Th, bà N số tiền 200.000.000đ đặt cọc để làm tin, hẹn đến ngày 26/5/2016 ông B sẽ thanh toán số tiền còn lại và hai bên sẽ đến Công chứng ký kết Hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật. Sau đó, hai bên cùng đến Văn phòng công chứng số 01 để làm thủ tục mua bán nhưng do căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) chi nhánh An Giang và căn nhà đang được ông Th cho ông Lê Văn Tiền và bà Dương Cẩm Nhung thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 17/01/2014 có chứng nhận của Phòng Công chứng số 1 với thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày 17/02/2014 đến ngày 17/02/2019 được ông Th, bà N thừa nhận. Lúc này, Văn phòng công chứng số 01 đề nghị phải tất toán Hợp đồng tín dụng và hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 17/01/2014 thì Văn phòng công chứng số 01 mới chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà nhưng ông Th, bà N không thực hiên được, do đó hai bên không ký kết được Hợp đồng mua bán nhà. Ông Th và bà N cho rằng do ông B không giao tiền cho ông bà dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng mua bán nhà nhưng không được ông B thừa nhận, ngoài lời trình bày ra ông Th và bà N không cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông B

từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, lỗi trong hợp đồng mua bán nhà hoàn toàn thuộc về ông Th, bà N nên ông Th, bà N phải trả lại tiền đặt cọc cho ông B và các con bà Vân (Chết năm 2017) gồm chị T, chị L, anh N1, chị C, anh N2, anh H và chị Tr số tiền 200.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, các con của ông B và bà Vân ủy quyền cho ông B cũng đồng ý giao số tiền 200.000.000đ cho ông B. Do đó, án sơ thẩm đã buộc ông Th và bà N cùng phải chịu trách nhiệm liên đới trả lại tiền đặt cọc cho ông B số tiền 200.000.000đ là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Th và bà N, giữ nguyên Bản án số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo của ông Th và bà N không được chấp nhận nên ông Th và bà N mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2016/0001075 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 138, Điều 140, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS - ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

3. Buộc ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N cùng phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Hữu B số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị N phải nộp 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2016/0001075 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn nên ông Th và bà N còn phải nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí.

4.2. Ông Lê Hữu B được nhận lại 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2016/0000814 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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.

(Đã giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:
- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THA-DS huyện Thoại Sơn;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Đã ký

Trần Thị Thúy Hà