

Bản án số: 43/2017/DS-PT

Ngày: 08-9-2017

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Cao Văn Hiếu**

Các thẩm phán: Ông **Đặng Văn Mạnh**

Bà **Trần Thị Khánh Nguyệt**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Hưng** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Trâm** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai L – sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Đ – sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: đường Y, quận H, thành phố Đà Nẵng (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 12/12/2016). Ông Đ có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V – sinh năm 1968 và bà Ngô Thị C – sinh năm 1964. Cùng địa chỉ cư trú : đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Bà C có mặt, ông V vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngày 15.5.2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị Mai L nhà và đất tại địa chỉ đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có lập giấy nhận tiền đặt cọc với nội dung như sau: Vợ chồng ông V, bà C đồng ý bán cho bà L toàn bộ ngôi nhà và tài sản tại đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng và 02 ngôi nhà gỗ cổ mái ngói, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 133 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số BA 612534 do UBND quận L cấp ngày 19.4.2010; tổng diện tích đất ở 270m²; diện tích xây dựng 80,4m². Tổng diện tích sử dụng là 270m² + diện tích sử dụng, kết cấu và hiện trạng nhà: Nhà xây 02 mê + 01 mê lửng, mái tôn sàn đúc và 02 ngôi nhà gỗ cổ mái ngói trên đất. Tổng giá trị mua bán là 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng). Ngay sau khi ký bên mua đặt cọc và bên bán đã nhận số tiền là 417.000.000đồng (bốn trăm mười bảy triệu đồng). Đồng thời, kể từ ngày ký đến ngày 15.7.2016 (02 tháng) bên bán phải hợp thức hóa phần diện tích 182m² trong quy hoạch (không được cấp sổ) thành diện tích đất ở 270m² (được cấp sổ). Nhưng từ ngày 15.5.2016 cho đến nay vợ chồng ông V, bà C vẫn không hoàn thiện được việc hợp thức hóa phần diện tích 182m² trong quy hoạch (không được cấp sổ) thành diện tích đất ở 270m² (được cấp sổ). Ngoài ra, vào tháng 9.2016 qua tìm hiểu được ở địa phương bà L được biết thửa đất số 27, tờ bản đồ số 133 tại địa chỉ đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông V, bà C do bị ảnh hưởng quy hoạch thuộc hành lang quy hoạch xây dựng tuyến đường cao tốc và đường sắt Huế - Đà Nẵng - Dung Quất nên không thể hợp thức hóa được. Khi biết sự việc trên, bà L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông V, bà C trả lại tiền cọc đã nhận nhưng vợ chồng ông V, bà C vẫn không chịu trả.

Do vậy, bà L đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông V, bà C phải trả lại tiền cọc đã nhận với số tiền 417.000.000đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16.7.2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 20.4.2017 theo mức lãi suất 9%/năm, cụ thể: 417.000.000đồng x 09 tháng 04 ngày x 9%/năm = 28.647.900đồng. Tổng số tiền cọc và lãi suất mà vợ chồng ông V, bà C phải trả cho bà L là 445.647.900đồng.

* Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C trình bày:

Ngày 15.5.2016, ông bà có thỏa thuận bán nhà và đất cho bà L tại địa chỉ đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá là 3.000.000.000đ, vợ chồng chúng tôi có nhận của bà L số tiền 417.000.000đồng, nhưng thực tế trong

số tiền đó có 300.000.000đ tiền cọc về việc bán ngôi nhà tại đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, còn số tiền 100.000.000 đồng là tiền nhận gia công cho bà L hai ngôi nhà gỗ tại đường N, quận H và có mượn thêm của bà L số tiền 17.000.000đ. Nhưng khi mua bán giữa các bên thỏa thuận viết chung thành số tiền 417.000.000đ là tiền đặt cọc về việc bán ngôi nhà tại đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận tiền hai bên thống nhất sau 03 tháng bên mua sẽ chuyển toàn bộ số tiền còn lại cho bên bán và bên bán sẽ ra Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng 03 tháng sau bà L lấy lý do toàn bộ diện tích 270m² đất nói trên không được chuyển mục đích sử dụng là đất ở nên không đồng ý mua nữa, đồng thời bà L tự hủy luôn việc thuê vợ chồng chúng tôi làm 02 ngôi nhà gỗ ở quận H, TP Đà Nẵng trong khi vợ chồng chúng tôi đã triển khai công việc mua nguyên vật liệu, bà L cũng lên nhà để kiểm tra thực tế việc mua nguyên vật liệu để thi công ngôi nhà gỗ tại quận H cho bà L. Hiện nay, chúng tôi khó khăn về kinh tế cùng với việc bà L đơn phương chấm dứt không làm 02 ngôi nhà gỗ trước đó đã thuê chúng tôi làm dẫn đến tình hình kinh tế của chúng tôi gặp khó khăn. Nay bà L khởi kiện đề nghị Tòa án buộc chúng tôi trả lại số tiền đã cọc là 417.000.000đ và khoản tiền lãi thì chúng tôi không đồng ý và đề nghị bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V, bà C đồng ý hoàn trả lại cho bà L số tiền 417.000.000đ nhưng với điều kiện là sau khi bán được nhà và đất. Riêng đối với khoản tiền lãi là 28.647.900đ thì ông V, bà C xin không trả vì hoàn C, điều kiện gia đình gặp khó khăn.

Với nội dung trên, bản án dân sự số 06/2017/DS-ST ngày 20.4.2017 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã căn cứ vào các Điều 358, 290, 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L đối với ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C về việc “Đòi tiền đặt cọc”.

2. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C phải trả cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền 445.647.900đ (bốn trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm đồng), trong đó tiền cọc 417.000.000đ và lãi suất 28.647.900đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

** Ngày 03 tháng 5 năm 2017, bị đơn là ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo quy định của pháp luật.*

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông V, bà C trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L 445.647.900đ, trong đó tiền cọc 417.000.000đ và lãi suất 28.647.900đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 20.4.2017 của Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra lại tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C cùng kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án. Bà C trình bày ông V sức khỏe không đảm bảo để tham gia, bà C xin đại diện cho ông V tại phiên tòa. Do vậy, xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn V.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C đều thừa nhận giấy nhận tiền đặt cọc ngày 15.5.2016, theo đó ông V, bà C thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị Mai L nhà và đất tại đường B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá 3.000.000.000 đồng và đã nhận 417.000.000 đồng tiền đặt cọc của Liên. Từ ngày ký 15.5.2016 đến 15.7.2016 (02 tháng), ông V, bà C có trách nhiệm hợp thức hóa xong toàn bộ phần diện tích đất trong quy hoạch 182m² thành 270m² đất ở và hoàn tất các thủ tục giấy tờ, ký công chứng mua bán quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại phòng công chứng thì bà L sẽ giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông V và bà C. Tuy nhiên, do nhà và đất của ông V, bà C bị ảnh hưởng quy hoạch không thể hợp thức hóa được thành đất ở nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đã đặt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Tại giấy nhận nhận tiền đặt cọc ngày 15.5.2016, ông V, bà C đã ghi rõ đã nhận số tiền cọc 417.000.000 đồng mà không có nội dung nào liên quan đến việc trong 417.000.000 đồng này gồm có 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua bán nhà, 100.000.000 đồng là tiền nhận gia công 02 nhà gỗ tại đường N và 17.000.000 đồng là tiền mượn như ông V, bà C trình bày tại đơn kháng cáo. Ông V, bà C cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho

trình bày của mình là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm ông V, bà C cũng đồng ý hoàn trả lại cho bà L số tiền 417.000.000 đồng với điều kiện sau khi bán được nhà đất. Do vậy, kháng cáo của ông V, bà C là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu tính lãi: Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, ông V, bà C thỏa thuận đến ngày 15.7.2016 hoàn tất các thủ tục giấy tờ, ký công chứng mua bán quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại phòng công chứng nhưng ông V, bà C đã vi phạm thỏa thuận cam kết dẫn đến việc chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên không thể thực hiện được. Do vậy, bà L yêu cầu tính tiền lãi đối với số tiền đặt cọc phải trả lại từ ngày vi phạm 16.7.2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 20.4.2017 với lãi suất 9%/năm là có cơ sở. Bản án sơ thẩm buộc ông V, bà C trả số tiền lãi 28.647.900đ là đúng quy định của pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà C.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.825.900đ (hai mươi một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm đồng).

[4.2] Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 10.815.900đ theo Biên lai thu số 0003949 ngày 28.11.2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[4.2] Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai thu số 6968 ngày 09.5.2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015.

Điều 290; Điều 305, Điều 358 BLDS năm 2005.

Căn cứ vào pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 20.4.2017 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L đối với ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

3. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C phải trả cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền 445.647.900đ (bốn trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm đồng), trong đó tiền đặt cọc 417.000.000đ và lãi suất 28.647.900đ.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C phải chịu là 21.825.900đ.

5.2. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 10.815.900đ (mười triệu tám trăm mười lăm nghìn chín trăm đồng) theo biên lai thu số 0003949 ngày 28.11.2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

5.3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C phải chịu là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006968 ngày 09/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

7. Trường hợp quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Lưu HS, TKT.

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

Cao Văn Hiếu