TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 813/2019/DS-PT
Ngày: 16/9/2019
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyênyễn Minh Quang

2. Ông Trịnh Đắc Phú

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyênyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 216/2019/TLPT-DS ngày 12/4/2019, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 07/3/2019 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3699/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Bà **Hà Thị Th**, sinh năm 1958 (có mặt).
Địa chỉ: 215 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn**:
2.1. Ông **Trần Ngọc V**, sinh năm 1980 (có mặt).
2.2. Bà **Vũ Nguyênyễn Bội Thái U**, sinh năm 1979 (có mặt).
Cùng địa chỉ: 281/47/8 LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng NNNT.

Địa chỉ: 02 LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: 422 THĐ, Phường W, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Ngô Mạnh H, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: 215 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bà Hà Thị Th, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 215 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN, KHÁNG CÁO, KHÁNG NGHỊ

Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2018 của bà Hà Thị Th cùng các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 10/5/2018, bà (Th) với vợ chồng bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U, ông Trần Ngọc V có làm Hợp đồng đặt cọc để mua bán căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà (Th) đặt cọc cho bà U500.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Trong thời gian làm thủ tục mua bán nhà, bà (Th) giao tiếp cho ông V 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng), gần hết thời hạn 50 ngày ký hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà thì bà Uyêu cầu bà (Th) trả hơn 02 tỷ đồng cho Ngân hàng để bà U giải chấp cho Ngân hàng, lúc này bà (Th) mới biết bà Uđã thế chấp căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng NNNT – Chi nhánh Sài Gòn, do bà (Th) sợ bà U không ký bán nhà nên có đề nghị vợ chồng bà U, ông V cùng bà (Th) đến Phòng công chứng để ký hợp đồng treo việc mua bán nhà, bà (Th) giữ lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) khi nào hoàn tất thủ tục mua bán nhà sẽ thanh toán đủ cho bà U, nhưng ông V, bà U đã không ra phòng công chứng ký hợp đồng treo.

Do có thiện chí mua nhà, nên khi bà U đề nghị tăng giá mua bán nhà thành 6.250.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) bà (Th) vẫn đồng ý mua, nhưng khi bà Usoạn hợp đồng mua bán nhà có những điểm bà (Th) không đồng ý nên bà (Th) chưa ký vào hợp đồng mua bán nhà. Nay ông V, bà U không thực hiện đúng theo Hợp đồng đặt cọc, nên bà (Th) có yêu cầu đối với ông V, bà Unhư sau:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông V, bà Ura Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Th và bà Th sẽ giao tiền cho bà U, ông V như thỏa thuận.

- Trường hợp ông V, bà Ukhông tiếp tục thực hiện theo hợp đồng như đã thỏa thuận thì phải trả lại số tiền đã nhận cọc và bồi thường theo thỏa thuận, cụ thể:

+ Tiền nhận cọc là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và số tiền nhận thêm là: 285.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

+ Tiền bồi thường cọc là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tổng cộng số tiền phải trả là: 1.785.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng).

- Bị đơn ông Trần Ngọc V, bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U cùng những người đại diện ủy quyền của ông V, bà Utrình bày:

Ngày 10/5/2018, vợ chồng ông V, bà Ucó ký với bà Hà Thị Th hợp đồng đặt cọc để mua bán căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB; giá mua bán là 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng). Ông V, bà Uđã nhận tiền đặt cọc của bà Th 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), sau đó nhận thêm 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Theo thỏa thuận trong hạn 50 ngày kể từ ngày 10/5/2018 hai bên phải làm thủ tục mua bán nhà nhưng phía bà Th đã không thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận và không tiến hành việc công chứng mua bán nhà như cam kết.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Ucó cho bà Th biết việc bà Uđang thế chấp căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB để vay tiền của Ngân hàng NNNT – Chi nhánh Sài Gòn, khoản vay chưa được tất toán. Bà Th vẫn đồng ý mua nhà và hứa nếu mua bán nhà thành công sẽ hỗ trợ bà U02 tháng tiền lãi.

Ngày 04/7/2018, vợ chồng ông V, bà Uvới bà Th có thỏa thuận làm lại Hợp đồng mua bán căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB; giá mua bán là 6.250.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), nhưng đôi bên vẫn không thực hiện được việc mua bán nhà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th thì vợ chồng ông V, bà Ukhông chấp nhận và chỉ đồng ý trả lại bà Th 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Nếu 02 bên có thiện chí hòa giải thì ông V, bà Utrả lại bà Th 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng); đối với 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc thì đề nghị mỗi bên chịu ½, vợ chồng ông V, bà Usẽ trả lại bà Th 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng vợ chồng ông V, bà Utrả lại cho bà Th 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NNNT (sau đây gọi là Ngân hàng) do ông Đặng Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 5/4/2018, bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U có ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201800564, để vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay 10 năm, bà Uthế chấp bằng căn nhà 237 BTX, Phường A, quận TB, việc thế chấp Ngân hàng đã làm đầy đủ thủ tục theo quy định. Từ khi vay đến nay bà Uthanh toán gốc, lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Việc giao dịch giữa bà Th với bà U, ông V là giao dịch phát sinh sau thời điểm vay vốn tại Ngân hàng. Ngân hàng không có văn bản nào đồng ý cho bà Ugiao dịch chuyển nhượng hoặc tặng cho tài sản thế chấp tại Ngân hàng khi chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, nên giao dịch này trái với quy định của pháp luật cũng như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng và bà Uđã ký, nên Ngân hàng đề nghị Tòa án hủy ngăn chặn đối với căn nhà trên vì nếu Ngân hàng muốn xử lý tài sản thế chấp cũng không được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Mạnh H do bà Hà Thị Th đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Ngô Mạnh H là chồng của bà Hà Thị Th và có cùng chung ý kiến với bà Th.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 07/3/2019 của Tòa án nhân dân quận TB đã tuyênyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyênyên đơn bà Hà Thị Th.

Buộc ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U phải trả cho bà Hà Thị Th 1.785.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng).

2. Về thời hạn thi hành án: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.Về địa điểm thi hành án: Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí: Án phí Dân sự sơ thẩm là 65.550.000 đồng (sáu mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) do ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U chịu.

Hoàn lại cho bà Hà Thị Th 32.775.000 đồng (ba mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0008661 ngày 12/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm

2015; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 nguyênyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Ngày 19/3/2019, bị đơn ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyênyên đơn về việc tuyênyên buộc bị đơn trả số tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyênyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 20/3/2019, Viện kiểm sát nhân dân quận TB ban hành Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm: Tuyênyên bố Hợp đồng giữa nguyênyên đơn và bị đơn là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyênyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U trình bày:

Bị đơn là ông V, bà U đồng ý với việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hà Thị Th. Về nội dung kháng cáo: Ngày 10/5/2018, vợ chồng ông V, bà Uvà bà Th ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà Th đã đặt cọc cho bà U, ông V đợt 1 là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), đợt 2 là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày 10/5/2018, bà Th phải thanh toán cho ông V, bà Utoàn bộ số tiền mua nhà là 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng). Tuyêny nhiên, hết hạn hợp đồng bà Th chỉ mới thanh toán cho ông V, bà Usố tiền 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) là bà Th đã vi phạm hợp đồng. Như vậy, giao dịch mua bán nhà không thành là do lỗi của bà Th nên bà Th phải chịu mất tiền cọc là 500.000.000

đồng (năm trăm triệu đồng). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông V, bà Utrả lại cho bà Th 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng), không chấp nhận yêu cầu buộc ông V, bà Uphải trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)..

Nguyên đơn bà Hà Thị Th trình bày:

Bà Th xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà U, ông V phải bị phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà Th chỉ yêu cầu bà U, ông V trả lại số tiền đã nhận là 785.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng). Do đó, bà Th đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bà U, ông V phải trả lại cho bà Th số tiền là 785.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định là hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên ký kết bị vô hiệu do tại thời điểm ký kết tài sản giao dịch đang thế chấp và đăng ký bảo đảm tại ngân hàng. Lỗi để hợp đồng vô hiệu là do cả nguyên đơn lẫn bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyễn Bội Thái U làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ, có cơ sở chấp nhận.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng NNNT có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hà Thị Th

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông V, bà Uphải trả cho bà Th 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền phạt cọc do vi phạm Hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th là hoàn toàn tự nguyênyện và được phía bị đơn là ông V, bà Uđồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th. Do đó, căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự; Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về nguyên đơn rút đơn khởi kiện trước khi mở phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB

Theo lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định ngày 10/5/2018 vợ chồng ông Trần Ngọc V, bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U và bà Hà Thị Th ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung thỏa thuận giá mua bán là 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng); hai bên tiến hành đặt cọc lần 1 số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), lần hai là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng hai lần là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Nếu bà Th không mua căn nhà trên trong vòng 50 ngày kể từ ngày đặt cọc thì bà Th mất tiền cọc; còn ông V, bà Ukhông bán, thay đổi ý kiến bán nhà thì phải chịu bồi thường cho bà Th gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ông V, bà Uxác nhận đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của bà Th. Sau đó, vào ngày 29/5/2018 bà Th giao thêm cho ông V 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); ngày 05/6/2018, bà Th thêm giao 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng); ngày 06/6/2018 bà Th giao thêm 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng, bà Th đã giao cho ông V, bà U785.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng). Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Th cung cấp các bản Hợp đồng mua bán nhà ở đề ngày 10/5/2018 với giá mua bán là 5.800.000.000 đồng

(năm tỷ tám trăm triệu đồng) tuyêny nhiên hai bên chưa ký tên vào hợp đồng này. Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở đề ngày 04/7/2018 với giá mua bán là 6.250.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) có chữ ký của bà U, còn bà Th chưa ký tên vào hợp đồng này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th thừa nhận do không đồng ý với các điều khoản tại Hợp đồng mua bán do bà Usoạn thảo nên chưa ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà. Do đó, các Hợp đồng mua bán nhà do bà Th xuất trình chưa có hiệu lực pháp lý, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông V, bà Uvà bà Th chỉ đạt thỏa thuận với nhau về Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/5/2018.

Về hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc, trong quá trình giải quyết các bên đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, căn nhà số 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp tại Ngân hàng NNNT. Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/5/2018 ông V, bà Uvà bà Th chỉ thỏa thuận về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn nhà số 237 BTX, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên chưa tiến hành mua bán, chuyển nhượng căn nhà. Do đó, các thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2018 của ông V, bà Uvà bà Th không vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, là căn cứ để xem xét có hay không sự vi phạm hợp đồng, có phát sinh nghĩa vụ phạt cọc hay không.

Xét thấy, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà Th đã giao cho ông V, bà U500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc và giao thêm 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Phía ông V, bà Ucho rằng khi ký kết Hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận trong vòng 50 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng, bà Th phải thanh toán toàn bộ số tiền mua nhà là 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng) nhưng hết thời hạn 50 ngày bà Th mới thanh toán 758.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi tám triệu đồng) là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Th bị mất số tiền cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tuyêny nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2018 không thể hiện nội dung thanh toán này, đồng thời ông V, bà Ucũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, ông V, bà Ucũng không chứng minh được trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông V, bà Uđã yêu cầu bà Th ký Hợp đồng mua bán nhưng bà Th từ chối không tiếp tục mua nhà. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông V, bà Uvề việc xác định bà Th là người vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th và bà Uđều thừa nhận sau khi hết thời hạn 50 ngày hai bên không thỏa thuận được với nhau về các điều khoản của hợp đồng mua bán nhà. Do đó, có cơ sở xác định việc mua bán nhà không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên, mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc

của hai bên đều không đạt được nên cần hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/5/2018, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Từ các nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc V, bà Vũ Nguyênyễn Bội Thái U, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 07/3/2019 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên buộc ông V, bà Utrả lại số tiền đã nhận là 785.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng), đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông V, bà Uphải chịu 65.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Bà Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Th.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Trần Ngọc V, bà Vũ Nguyễn Bội Thái U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 48 của 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;

QUYẾT ĐỊNH

TUYÊN xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Hà Thị Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyễn Bội Thái U phải trả cho bà Hà Thị Th 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền phạt cọc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc V, bà Vũ Nguyễn Bội Thái U; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 07/3/2019 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà":

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Hà Thị Th. Buộc ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyễn Bội Thái U phải trả cho bà Hà Thị Th 785.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2.2. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 648 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 nguyênyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 65.550.000 đồng (sáu mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) do ông Trần Ngọc V và bà Vũ Nguyễn Bội Thái U chịu.

Hoàn lại cho bà Hà Thị Th 32.775.000 đồng (ba mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008661 ngày 12/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Ngọc V, bà Vũ Nguyễn Bội Thái U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông V, bà Umỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0038095 và Biên lai số AA/2018/0038096 cùng ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận TB;
- Chi cục THADS quận TB;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS; VP (T/19).

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

Vũ Đức Toàn