
Bản án số: 67/2017/DS-PT

Ngày 28 tháng 12 năm 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 Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Phi Yến

Ông Bùi Trọng Danh

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Hằng-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

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

Ngày 28 tháng 12 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: 61/2017/DS-PT ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa:

-Nguyên đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: KX8/12 đường K, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

-Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: X2 đường H, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: KX8/12 đường K, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:

Vợ chồng tôi và bà Lê Thị H giao kết việc mua bán nhà tại địa chỉ KX8/6 đường K, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng với giá 890.000.000đ.

Ngày 07/01/2017 tôi và bà Lê Thị H ký kết giấy nhận tiền đặt cọc với nội dung bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 20.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 15/02/2017 bên mua phải giao đủ tiền còn lại cho bên bán, bên bán phải giao đủ giấy tờ nhà đất, cho bên mua nhận nhà.

Do nhà còn thế chấp nên tại ngân hàng nên ngày 23/02/2017, tôi đã giao cho bà Lê Thị H số tiền còn lại 870.000.000đ. Sau khi nhận tiền, bà Lê Thị H viết giấy nhận tiền và hẹn 09 giờ ngày hôm sau sẽ công chứng hợp đồng mua bán nhưng ngày 24/02/2017, bà Lê Thị H không đồng ý bán và đã trả lại cho tôi số tiền 870.000.000đ. Tôi đã nhiều lần đề nghị bà Lê Thị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng bà Lê Thị H không đồng ý.

Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị H trả lại cho tôi số tiền đã nhận cọc là 20.000.000đ. Tôi rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 20.000.000đ và tiền bồi thường 7.2000.000đ.

-Bà Lê Thị H trình bày:

Tôi thừa nhận đã ký hợp đồng đặt cọc giao kết mua bán nhà như bà Phan Thị H trình bày nhưng bà Phan Thị H đã vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ giao tiền đã thỏa thuận tại Giấy đặt cọc ngày 07/01/2017 nên việc bà Phan Thị H mất cọc là đúng, tôi không đồng ý trả số tiền bà Phan Thị H yêu cầu.

Tôi phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị H bồi thường cho tôi tổng số tiền: 27.500.000đ. Trong đó gồm: 30.000.000đ tiền đặt cọc mua đất bị mất do việc bà

Phan Thị H giao tiền không đúng hạn dẫn đến tôi vi phạm hợp đồng với bên bán nhưng khấu trừ số tiền đặt cọc bà Phan Thị H đã giao là 20.000.000đ nên số tiền thiệt hại còn lại là 10.000.000đ và 17.500.000đ tiền thiệt hại không cho thuê nhà được vì bà Phan Thị H có hành vi gây rối.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hồng H trình bày:

Tôi và vợ là bà Phan Thị H có giao kết mua bán nhà, tuy nhiên việc đặt cọc và mua bán cụ thể do vợ tôi thực hiện. Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa của vợ tôi về việc yêu cầu bà Lê Thị H trả lại cho chúng tôi số tiền nhận cọc 20.000.000đ.

Với nội dung trên, án sơ thẩm đã xử và quyết định:

-Căn cứ Khoản 3, Điều 26; Khoản 1, Điều 35; Điểm a, Khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 200; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 116, 117, 123, 131, 320, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H. Buộc bà Lê Thị H phải trả cho vợ chồng ông bà Phan Thị H và Nguyễn Hồng H toàn bộ số tiền 20.000.000đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc yêu cầu bà Phan Thị H trả số tiền 27.500.000đ.

3. Bà Lê Thị H phải chịu tiền án phí DSST là 2.375.000đ, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 437.500đ theo biên lai thu số 0007349 ngày 29/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng, như vậy bà Lê Thị H còn phải nộp 1.937.500đ.

4. Hoàn trả cho bà Phan Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.180.000đ theo biên lai thu số 0003401 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02 tháng 10 năm 2017, bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị H trả cho bà số tiền 27.500.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định:

[1] Tại Bản án số: 35/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phan Thị H buộc bà Lê Thị H phải trả cho bà Phan Thị H số tiền 200000000đ. Đồng thời bản án còn bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H đối với tiền 27.500.000đ. Bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị H trả cho bà số tiền 27.500.000đ.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy: Ngày 07/01/2017 bà Lê Thị H bán cho bà Phan Thị H nhà đất tại KX8/6 đường K, thành phố Đà Nẵng với số tiền 890.000.000đ. Bà Lê Thị H đã nhận của bà Phan Thị H 20.000.000đ tiền cọc, hai bên thống nhất đến ngày 15/02/2017 bà Phan Thị H giao đủ số tiền còn lại 870.000.000đ và bà Lê Thị H sẽ giao giấy tờ nhà cho bà Phan Thị H. Do đến ngày 23/02/2017 bà Phan Thị H mới giao tiếp số tiền 870.000.000đ nên hai bên tiếp tục thống nhất đến 9 giờ ngày 24/02/2017 sẽ tiến hành công chứng. Tuy nhiên đến ngày 24/02/2017 bà Lê Thị H không đồng ý bán và đã trả lại cho bà Phan Thị H số tiền 870.000.000đ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị H xác định bà trả tiền mua bán là do các con của bà không đồng ý bán nhà. Như vậy, việc các bên không tiếp tục mua bán là do bà Lê Thị H từ chối và hoàn tiền. Lẽ ra, bà Lê Thị H phải bồi thường thiệt hại vì vi phạm thỏa thuận, tuy nhiên khi các bên giao dịch thì nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng, do đó cấp sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà vô hiệu và buộc bà Lê

Thị H trả tiền đặt cọc cho bà Phan Thị H là có cơ sở, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H về nội dung này.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị H cho rằng là do bà Phan Thị H không giao tiền đúng thời hạn nên dẫn đến bà đã vi phạm thỏa thuận với người thứ ba là bên bán nhà cho bà và bà đã mất số tiền cọc 27.500.000đ, do đó yêu cầu bà Phan Thị H phải trả cho bà số tiền này, HĐXX thấy: Sau khi đặt cọc 20.000.000đ, giữa bà Phan Thị H và Lê Thị H thống nhất đến ngày 15/02/2017 bà Phan Thị H sẽ giao số tiền còn lại 870.000.000đ nhưng đến ngày 23/02/2017 do nhà đất vẫn còn thế chấp tại ngân hàng nên hai bên giao nhận 870.000.000đ và thống nhất ngày 24/02/2017 sẽ tiến hành công chứng. Đối chiếu với giấy nhận cọc ngày 08/01/2017 lập giữa bà Lê Thị H với bên bán nhà cho bà Lê Thị H là ông Nguyễn Hữu A bà Trần Thị E thì sau khi giao cọc 30.000.000đ, đến ngày 18/02/2017 bà Lê Thị H phải giao tiếp số tiền mua bán còn lại cho ông A và bà E, trong khi đó đến ngày 23/02/2017 bà Phan Thị H giao tiếp số tiền 780.000.000đ, bà Lê Thị H nhận và viết giấy đồng ý cho bà Phan Thị H đến 09 giờ ngày 24/02/2017 sẽ công chứng hợp đồng mua bán, bà Lê Thị H không có ý kiến phản đối việc chậm giao tiền của bà Phan Thị H. Như vậy, nếu có việc bà Lê Thị H vi phạm thỏa thuận với vợ chồng ông A bà E thì không phải do lỗi của bà Phan Thị H. Mặt khác, việc bà Lê Thị H mua nhà đất của vợ chồng ông A bà E, không liên quan gì đến bà Phan Thị H.

[5] Ngoài ra, bà Lê Thị H còn cho rằng, do bà Phan Thị H đến quậy phá nên người thuê đã trả lại nhà, bà mất thu nhập, do đó yêu cầu bà Phan Thị H bồi thường số tiền này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị H xác định là trước đó bà có cho ông Phạm Công T thuê ngôi nhà KX8/12 đường K, thành phố Đà Nẵng. Khi có ý định bán ngôi nhà này nên bà đã lấy lại nhà đang cho thuê và nắm giữ chìa khóa nhà, do đó bà Lê Thị H cho rằng bà Phan Thị H phải bồi thường cho bà số tiền mất thu nhập từ việc thuê nhà là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H là có cơ sở.

[6] Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ gì mới, làm thay đổi nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm, HĐXX bác toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị H,

giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa. Do bác kháng cáo nên bà Lê Thị H phải chịu án phí DSPT.

[5] Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Thị H rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 20.000.000đ và 7.200.00đ tiền lãi nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là thiếu sót, HĐXX phúc thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117; Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Phan Thị H về số tiền phạt cọc 20.000.000đ và tiền lãi 7.200.000đ.

2/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H về việc “*Đòi tiền đặt cọc*” đối với bà Lê Thị H.

2.2. Buộc bà Lê Thị H phải trả cho bà Phan Thị H và ông Nguyễn Hồng H số tiền: 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

2.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Hồng H yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Lê Thị H 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.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc buộc bà Phan Thị H phải trả số tiền: 27.500.000đ.

2.5. Án phí DSST:

2.5.1. Bà Lê Thị H phải chịu án phí TCDS là: 1.000.000đ.

2.5.2. Bà Lê Thị H phải chịu án phí do không chấp nhận yêu cầu phản tố là: 1.375.000đ, được khấu trừ vào 437.500đ tạm ứng án phí phản tố đã nộp (biên lai thu số: 0007349 ngày 29/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng).

2.5.3. Tổng số tiền án phí bà Lê Thị H còn phải nộp 1.937.500đ.

2.5.4. Hoàn cho bà Phan Thị H 1.180.000đ tạm ứng án phí DSST (biên lai thu số: 0003401 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng).

3/ Án phí DSPT: Lê Thị H phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí DSPT đã nộp (tại biên lai thu số: 007539 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng).

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND quận K.
- Chi cục THADS quận K.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Chí Trung

