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: 369/2018/DS-PT
Ngày: 13-4-2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Xuân Trang

Ông Lê Ngọc Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 13 tháng 04 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2017/DSPT ngày 02 tháng 02 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận B – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1246/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 03 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

- Ông Lưu Hiệp T, sinh năm 1957;
- Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ thường trú: số 22/408, đường N, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Cùng địa chỉ tạm trú: số 445/39, đường T , phường B , quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích N c: Ông Lưu Hiệp T đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền công chứng ngày 18/7/2017) (*có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bùi Bá H, Luật sư của Công ty Luật TNHH TM– Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh *(Có mặt tại phiên tòa)*.

2. *Bị đơn*:

- Ông Trương Ngọc Đ, sinh năm 1969;
- Bà Lê Mai H, sinh năm 1971; *(Bà H có mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ thường trú: số 6/6, Đường số 63, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới là 22/7, Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Châu Phú Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Căn hộ B11.01, chung cư X , phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền công chứng ngày 22/6/2016). (*Ông Q có mặt tại phiên tòa*)

3. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972, địa chỉ: 01 Đường số 60, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Ông N có đơn xin vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Lưu Hiệp T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 12/4/2016, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện 12/09/2016 cùng các bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, Ông Lưu Hiệp T đồng thời đại diện cho Bà Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Ngày 16/07/2015, Ông Lưu Hiệp T và Ông Trương Ngọc Đ ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, với nội dung:

Ông Đ đồng ý bán căn nhà số 22/7, Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông sở hữu (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70103031748 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp, cập nhật thay đổi ngày 27/5/2008) với giá 1.470.000.000đ (Một tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng), thanh toán thành 3 đợt như sau:

- Đợt 1: 170.000.000đ vào ngày 16/7/2015 ngay khi ký hợp đồng đặt cọc;
- Đợt 2: Sau khi công chứng hợp đồng mua bán, trong thời gian 21 ngày ông T sẽ giao tiếp cho ông Đ số tiền là 1.280.000.000đ;
- Đợt 3: Ông T sẽ thanh toán số tiền 20.000.000đồng cho ông Đ sau khi làm xong thủ tục hoàn công.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 16/07/2015, ông T đã đặt cọc cho ông Đ 170.000.000đồng, trong đó đưa tiền mặt 160.000.000đồng và 10.000.000đồng đã đưa ông Đ mượn trước đó.

Tại thời điểm ký hợp đồng, ông T đã được người bán cho xem toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà, đất và cho biết phần xây thêm của căn nhà chưa được hoàn

công, hai bên thỏa thuận ông T thu xếp làm thủ tục hoàn công căn nhà nêu trên trước khi công chứng mua bán.

Khoảng tháng 12/2015, bên bán đã giao cho ông T các giấy tờ gồm bản photocopy Quyết định đình chỉ thi công công trình xây dựng số 180/QĐ- UBND ngày 31/7/2008, Biên lai nộp phạt, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70103031748 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Đ cập nhật thay đổi ngày 27/5/2008, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 22/12/2007 và Chứng minh nhân dân của ông Đ, Bà H để ông T làm các thủ tục hoàn công, nhưng vì giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã quá cũ, đồng thời không có giấy ủy quyền của ông Đ, Bà H cho ông T tiến hành thủ tục hoàn công căn nhà nên đến nay ông Đ vẫn chưa thể thực hiện được việc hoàn công.

Để có tiền mua căn nhà này, ông T đã làm thủ tục vay Ngân hàng Sacombank, nhưng vì căn nhà chưa hoàn công nên Ngân hàng không thể cho vay được. Đến ngày 25/03/2016, ông Đ, Bà H yêu cầu ông T thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 1.300.000.000đồng trong vòng 05 ngày, nếu không sẽ bị mất tiền cọc. Đúng ngày 30/03/2016, ông T có vay thêm tiền, đi cùng ông Nguyễn Văn T2 và mời nhân viên đo đạc đến đo vẽ căn nhà nêu trên, nhưng lúc này ông Đ, Bà H không đồng ý bán nhà cho ông T và không cho nhân viên vào đo vẽ.

Sau khi nộp đơn khởi kiện, được sự động viên hòa giải của Tòa án, ngày 30/06/2016 ông T, bà Ngọc và ông Đ, Bà H đã ký một văn bản thỏa thuận mới với nội dung hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện việc mua bán và thỏa thuận: Ngày 07/07/2016, ông T, bà Ngọc sẽ giao cho ông Đ, Bà H số tiền thanh toán đợt 2 là 1.280.000.000 đồng, đồng thời ông Đ, Bà H sẽ giao nhà cho ông T, bà Ngọc và ký hợp đồng ủy quyền cho ông T thay mặt ông Đ, Bà H tiến hành thủ tục hoàn công căn nhà. Tuy nhiên vào lúc 07 giờ 40 phút sáng ngày 07/07/2016 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Châu Phú Qúi gọi điện cho ông T đề nghị dời việc giao tiền vào lúc 03 giờ chiều cùng ngày, do không thể sắp xếp với bên cho vay kịp nên ông T không thể giao tiền như thỏa thuận với ông Đ, Bà H. Vào lúc 05 giờ chiều ngày 07/07/2016 ông T gọi điện cho Bà H báo đủ tiền và hẹn ngày hôm sau 08/07/2016 giao tiền nhưng Bà H cản trở nhất quyết không chịu. Chứng cứ để chứng minh cho việc ngày 07/07/2016 ông T có đủ tiền là hai giấy vay tiền của ông T2 do ông T, bà Ngọc soạn sẵn có ký tên nhưng ông T2 chưa ký, và ông T2 đã chuẩn bị đủ tiền, chỉ chờ Bà H đồng ý nhận tiền là ông T2 sẽ giao; ngoài ra, còn có việc ông T hẹn Ông N vào ngày 07/07/2016 lúc 10 giờ đến Văn phòng công chứng chờ làm chứng việc giao tiền, ký hợp đồng ủy quyền và nhận tiền môi giới.

Tại phiên tòa ngày 12/9/2016, ông T có đơn bổ sung yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng do không có đủ tiền nên ông T có đơn rút lại yêu cầu bổ sung này.

Tại phiên tòa, ông T xác định khoản tiền đặt cọc 170.000.000đ là để bảo đảm ông Đ không được bán nhà cho ai và để ký kết, thực hiện hợp đồng ủy

quyền đi hoàn công và hợp đồng mua bán nhà. Ông T, bà Ngọc yêu cầu ông Đ, Bà H phải có trách nhiệm trả số tiền là 340.000.000đ, bao gồm số tiền đặt cọc đã nhận 170.000.000đ và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 170.000.000đ. Ông T không yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Văn T2 tham gia vụ án với tư cách là người làm chứng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Châu Phú Q trình bày:

Ông Q xác nhận vào ngày 16/07/2015 vợ chồng ông Đ, Bà H đã nhận của Ông Lưu Hiệp T số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng để mua bán căn nhà 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay thời điểm đặt cọc, ông T, bà Ngọc đã biết căn nhà nêu trên chưa được hoàn công. Theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết thì đúng 21 ngày kể từ ngày 16/07/2015, ông T sẽ thanh toán cho ông Đ, Bà H số tiền đợt hai là 1.280.000.000đ, tuy nhiên đến ngày 06/08/2015 ông T không có mặt như thỏa thuận, mãi đến năm 2016 ông T mới quay lại tìm gặp ông Đ, Bà H và đưa tiếp số tiền 500.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông Đ, Bà H không đồng ý tiếp tục việc mua bán do ông T đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng

Sau khi được Tòa án động viên hòa giải, ông Đ, Bà H đã có thiện chí đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán với ông T, bà Ngọc. Tuy nhiên, đúng ngày 07/07/2016 vào lúc 08 giờ kém Bà H gọi điện báo cho ông Q dời việc giao tiền đến chiều, ông Q báo lại cho ông T nhưng ông T không có ý kiến gì nên đến 10 giờ sáng ngày 07/07/2016 ông Q và Bà H vẫn đến Tòa án theo như hẹn với ông T nhưng ông T vẫn không có tiền để giao. Bà H khẳng định lúc 05 giờ chiều cùng ngày ông T không gọi điện cho Bà H báo dời việc giao tiền sang ngày hôm sau.

Việc ông T mua nhà thì phải có sẵn tiền để thanh toán, việc không có tiền để giao theo thỏa thuận là lỗi của ông T, từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 16/07/2015 cho đến thời điểm các bên lập thỏa thuận mới ngày 07/07/2016 đã gần 01 năm nhưng nguyên đơn vẫn chưa chuẩn bị đủ tiền, nên khi ông T đề nghị giao tiền vào ngày 08/07/2016 thì Bà H không đồng ý vì không còn tin vào ông T.

Người làm chứng Ông Nguyễn Văn N trình bày:

Khoảng tháng 5/2015, Ông N môi giới cho ông T mua căn nhà số 22/7 Đường 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đ với giá 1.470.000.000đ, ông T đã đặt cọc 170.000.000 đồng. Khi mua bán Ông N có cho ông T biết căn nhà trên chưa được hoàn công, sau đó ông T gọi điện báo cho ông biết về việc ngày 07/07/2016 đến Văn phòng Công chứng để hoàn tất việc công chứng, nhưng đến ngày 07/07/2016 Ông N không nhận được cuộc điện thoại nào của các bên. Nhận thấy tranh chấp giữa các bên không liên quan đến ông nên Ông N đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án nhân dân Quận B đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 như sau:

"1- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ông Lưu Hiệp T và Bà Nguyễn Thị Bích N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N theo đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 12/09/2016.

Các đương sự không được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự này.

2- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc buộc Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H trả lại số tiền đặt cọc 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 340.000.000đ (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015 giữa Ông Trương Ngọc Đ với Ông Lưu Hiệp T và Văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015 giữa Ông Trương Ngọc Đ với Ông Lưu Hiệp T và Văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Ngọc Đ và Bà Lê Mai H được quyền hưởng số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng)."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/01/2018, nguyên đơn Ông Lưu Hiệp T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do ông không đồng ý nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo – Ông Lưu Hiệp T thay đổi kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T trình bày: Theo thỏa thuận ngày 30/06/2016, ông đã liên hệ với ông T2 vay thêm tiền để giao cho Bà H vào 07/07/2016, nhưng sáng ngày 07/07/2016 ông Q gọi điện báo dời lịch giao tiền vào buổi chiều, do vậy ông T nhắn tin báo cho ông T2 dời việc cho vay và giao tiền vào buổi chiều, sau đó ông cố gắng liên lạc với ông T2 nhưng không được. Đến chiều, khi ông liên lạc được với ông T2 và ông T2 đồng ý cho vay tiền, ông đã gọi cho ông Q vào lúc 16 giờ 45 phút để báo dời việc giao tiền vào ngày 08/07/2016, ông Q nói để liên lạc lại với Bà H nhưng không thấy Bà H gọi lại. Ông đã trực tiếp gọi điện cho Bà H nhưng Bà H không đồng ý nhận tiền. Việc ông gọi điện thương lượng giao tiền cho Bà H vào ngày 08/07/2016 có sự chứng kiến của Ông N.

Ông T cũng xác nhận lời trình bày của bị đơn rằng khoảng tháng 9/2015 Bà H có kêu ông dọn đồ vô nhà Bà H để lấy ngày, khi nào giao đủ tiền thì dọn vô ở, ông đã dọn một số thùng hàng vô để trong nhà Bà H. Đến khoảng tháng 01/2016 Bà H kêu ông dọn đồ ra trả nhà cho Bà H và ông cũng đã dọn đồ ra.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu quan điểm: Bản án sơ thẩm có nhiều điểm thiếu sót như: Nhà – đất là đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng này chưa đảm bảo tính pháp lý để tham gia giao dịch nhưng vẫn được bên bán đưa ra giao dịch mà án sơ thẩm không nhận định; Nội dung giao dịch theo biên bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 là một bên giao tiền và bên kia giao nhà và ký hợp đồng công chứng ủy quyền cho bên mua làm thủ tục hoàn công, hai sự việc này theo văn bản thể hiện không nhất thiết diễn ra cùng lúc nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định là thực hiện đồng thời là không đúng câu chữ thể hiện trong văn bản thỏa thuận. Về việc thực hiện theo thỏa thuận ngày 30/06/2016, phía ông T rất có thiện chí trong việc thực hiện theo thỏa thuận này, thể hiện: Lúc 17 giờ kém 15 phút ngày 07/07/2016 ông T gọi điện cho Bà H nhưng Bà H từ chối nhận tiền, ngày 08/07/2016 ông T đã có mặt tại Tòa án Quận B như đã nói với Bà H để giao tiền nhưng Bà H không có mặt, do đó bị đơn là người làm cho trở ngại trong việc ông T giao tiền. Ông T có dọn đồ vô nhà Bà H nhưng ông T không trực tiếp sử dụng nhà. Vì các lý do trên nên đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông T và yêu cầu khởi kiện của ông T.

Về phía bị đơn, Bà H trình bày: Khi ông T hỏi mua nhà, vợ chồng bà đã nói rõ tình trạng giấy tờ nhà chưa hoàn công như vậy, nhưng ông T nhận làm giấy tờ hết nên vợ chồng bà bớt giá hơn 300.000.000đ, bán giá 1.470.000.000đ để ông T chi phí làm giấy tờ nhà. Việc làm giấy ủy quyền để ông T làm thủ tục hoàn công là ông T không yêu cầu, còn ông bà đã giao hết giấy tờ để ông T làm thủ tục. Ông bà đã tạo điều kiện cho ông T nhiều lần để thực hiện giao dịch mua bán nhà. Mặc dù ông T không giao tiền tiếp đợt 2, nhưng khi bà hỏi ông T vẫn nói là tiếp tục mua nhà nên bà có nói ông T dọn đồ vô nhà khoảng tháng 6 Âm lịch để tránh tháng bảy âm lịch rồi giao tiền sau, ông T đã dọn vô để mấy chục thùng hàng trong nhà bà khoảng 4 -5 tháng. Do lâu quá ông T cũng không giao tiền nên bà hỏi lại ông T có mua nhà tiếp thì giao tiền còn không thì dọn đồ ra để bà còn cho người thuê sử dụng. Sau đó ông T kiện ra Tòa, bà vẫn đồng ý thỏa thuận thực hiện tiếp hợp đồng, hẹn đến 07/07/2016 giao tiền. Do sáng đó bà có việc riêng khó sắp xếp nên có báo ông Q gọi hỏi ông T dời giao tiền vào buổi chiều được không, ông T không trả lời nên bà cố gắng thu xếp để có mặt tại Tòa án theo lịch đã hẹn nhưng không thấy ông T giao tiền, cũng không thấy gọi điện. Bà H khẳng định trong suốt ngày 07/07/2016, Bà H đã trông ông T nhưng không thấy ông T gọi điện. Bà cần tiền nên mới bán nhà và cũng phải mua lại nơi ở khác. Việc ông T đặt cọc mua nhà nhưng trì hoãn giao tiền đã làm bà thiệt hại vì đã đặt cọc mua đất 100 triệu đồng nhưng không có tiền giao tiếp nên mất cọc. Sự việc này ông T có biết. Do vậy, nay ông T không giao tiền theo thỏa thuận sau cùng ngày 30/06/2016 thì ông T phải chịu mất cọc.

Ông Châu Phú Q đại diện Ông Trương Ngọc Đ trình bày: Bà H đã nhiều lần cho ông T kéo dài thời gian giao tiền nhưng ông T không có tiền giao. Ngày

07/07/2016 ông T có gọi điện cho ông, nhờ ông nói với Bà H cho ông T giao tiền vào ngày 08/07/2016, nhưng lúc đó ông T không có đủ tiền trong tay nên Bà H không đồng ý. Tại phiên tòa hôm nay ông T cũng thừa nhận chiều ngày 07/07/2016 ông T vẫn chưa có đủ tiền. Ông T mua nhà nhưng không chuẩn bị đủ tiền, kéo dài thời hạn mua nhà và gây nhiều thiệt hại cho ông Đ, Bà H, đề nghị Tòa án bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lưu Hiệp T và Ông Trương Ngọc Đ ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 16/07/2015, nội dung hợp đồng nhằm thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm thực hiện cho hợp đồng mua bán nhà trong tương lai. Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà tuy chưa đủ thủ tục pháp lý về việc hoàn công nhà nhưng không thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của pháp luật. Các bên thỏa thuận giao dịch đặt cọc để mua bán nhà nhưng có thỏa thuận điều kiện đảm bảo các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện hợp đồng mua bán nhà, do đó giao dịch đặt cọc này phù hợp với Khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 "Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí Q, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản".

Thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015, phía bên bán là ông Đ, Bà H đã lần lượt giao các giấy tờ nhà đất và đồng ý để ông Đ dọn đồ đạc vào nhà 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, thể hiện ý chí mong muốn thực hiện giao dịch mua bán nhà với bên ông T, bà Ngọc. Tuy nhiên, ông T, bà

Ngọc không có đủ khoản tiền cần thiết để giao cho bên mua và thực hiện các bước tiếp theo dẫn đến giao dịch bị kéo dài. Ngày 30/06/2016 các bên đã thống nhất thỏa thuận hạn cuối thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 2 của bên mua và nghĩa vụ giao nhà, thủ tục pháp lý cần thiết để của bên bán để bên mua hoàn tất các điều kiện trong giao dịch mua bán nhà. Theo thỏa thuận này, hạn cuối các bên thực hiện nghĩa vụ của mình là ngày 07/07/2016. Tuy nhiên, đến ngày này, phía ông T vẫn không có đủ tiền mặt để giao cho bên bán như đã thỏa thuận, dẫn đến việc giao dịch mua bán nhà không T. Việc ông T nêu lý do ông không có đủ tiền giao cho Bà H là do Bà H đã đề nghị dời lịch giao tiền vào buổi chiều, dẫn đến việc ông không kịp thỏa thuận với người cho ông vay tiền về sự thay đổi này. Xét thấy việc ông T không thể thỏa thuận với người cho ông T vay tiền nên ông T không có đủ tiền giao cho Bà H không thuộc lỗi của Bà H, mặt khác, ông T cũng đã có mặt vào lúc 10 giờ 00 tại Tòa án Quận B cùng với bên ông Q và Bà H, tại biên bản hòa giải này ông T đã trình bày chưa có đủ tiền và đề nghị Bà H cho dời lịch giao tiền sang ngày 08/07/2016 nhưng Bà H yêu cầu thực hiện đúng thỏa thuận giao tiền trong này 07/07/2016. Như vậy, hai bên không đạt được thỏa thuận mới nên thỏa thuận ngày 30/06/2016 vẫn còn hiệu lực. Đến 16 giờ 45 phút cùng ngày 07/07/2016, theo lời ông T trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đã điện thoại cho ông Quý và Bà H để đề nghị sẽ giao tiền vào ngày 08/07/2016, điều này thể hiện trong ngày 07/07/2016 ông T không có đủ tiền mặt để giao cho Bà H như thỏa thuận ngày 30/06/2016. Xét thấy ông T đã chấp nhận thỏa thuận theo văn bản ngày 30/06/2016 nên việc ông T không kịp chuẩn bị số tiền cần thiết để thực hiện nghĩa vụ giao tiền theo thỏa thuận là lỗi của ông T, dẫn đến việc giao dịch mua bán nhà không thực hiện được. Theo Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2005 "*Người không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự thì phải chịu trách nhiệm dân sự khi có lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*". Do vậy, Tòa án nhân dân Quận B căn cứ văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 tuyên xử không chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc và bồi thường khoản tiền cọc là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 "*nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc*" và tinh thần hướng dẫn tại Điểm a Khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận về việc xử lý đặt cọc mà bản án sơ thẩm đã viện dẫn.

Lập luận bảo vệ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Lưu Hiệp T là không chính xác và đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định tại phần trên nên đề nghị của Luật sư không được chấp nhận.

Tại phiên tòa ngày 13/04/2018, ông T xuất trình tài liệu là Bản vi bằng lập ngày 11/04/2018 do Văn phòng Thừa phát lại Quận 6 ghi nhận buổi làm việc giữa ông Trần Văn Tuyển với Ông Lưu Hiệp T ngày 11/04/2018 và buổi làm việc giữa ông Trần Văn Tuyển với Ông Nguyễn Văn N, nội dung vi bằng nhằm ghi lại lời trình bày của ông T và Ông N liên quan đến lời trình bày của hai ông

T và Ngà liên quan đến sự việc diễn ra trong ngày 07/07/2016. Qua xem xét tài liệu này, nhận thấy việc ông Trần Văn Tuyển là người không liên quan trong vụ án và không có thẩm quyền giải quyết vụ việc nhưng lại đặt câu hỏi lấy lời khai của các đương sự trong vụ án là không đúng quy định pháp luật trong việc thu thập chứng cứ. Nội dung lời khai của ông T và Ông N trong vi bằng cũng không khác về bản chất sự việc đã được thể hiện trong hồ sơ vụ án nên không làm thay đổi nội dung vụ án đã được Hội đồng xét xử nhận định ở trên.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T là người cao tuổi theo Khoản 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T có đơn xin miễn án phí, căn cứ Điều 12, 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, miễn án phí sơ thẩm cho ông T. Riêng bà Ngọc không thuộc trường hợp miễn án phí nên phải nộp án phí phần mình là ½ x 17.000.000đ = 8.500.000đ. Ông T và bà Ngọc có trách nhiệm liên đới thực hiện trách nhiệm nộp án phí, cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số AC/2012/04368 ngày 20/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, án phí sơ thẩm đã được nộp đủ.

Do có tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về án phí. Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo phát sinh hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ theo Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 20015 nhưng được miễn án phí theo quy định tại Điều 12, 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 1, 4 Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

1. Giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số: 63/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 – Thành phố Hồ Chí Minh và sửa một phần về án phí như sau:

1.1 Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ông Lưu Hiệp T và Bà Nguyễn Thị Bích N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 22/7, Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N theo đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 12/09/2016.

Các đương sự không được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự này.

1.2 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc buộc Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H trả lại số tiền đặt cọc 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 340.000.000đ (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015 giữa Ông Trương Ngọc Đ với Ông Lưu Hiệp T và Văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015 giữa Ông Trương Ngọc Đ với Ông Lưu Hiệp T và Văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Ngọc Đ và Bà Lê Mai H được quyền hưởng số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

1.4 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm là 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng), Ông Lưu Hiệp T và Bà Nguyễn Thị Bích N mỗi người chịu ½. Miễn nộp án phí cho ông T, bà Ngọc phải nộp án phí là 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông T và bà Ngọc có trách nhiệm liên đới thực hiện trách nhiệm nộp án phí, do vậy khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AC/2012/04368 ngày 20/04/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, phần án phí bà Ngọc phải chịu đã được nộp đủ.

Trường hợp quyết định 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, 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.

2. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, ông T được miễn án phí nên được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008799 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 11 giờ 30 phút, ngày 10 tháng 04 năm 2018.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Vũ Thị Xuân Trang

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 55/2017/DSPT ngày 02 tháng 02 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự", giữa:

Nguyên đơn: - Ông Lưu Hiệp T, sinh năm 1957;

- Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ thường trú: số 22/408, đường N, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Cùng địa chỉ tạm trú: số 445/39, đường T , phường B , quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích Ngọc: Ông Lưu Hiệp T đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền công chứng ngày 18/7/2017). (*có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bùi Bá H, Luật sư của Công ty Luật TNHH Trí Minh – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh *(Có mặt tại phiên tòa)*.

Bị đơn: - Ông Trương Ngọc Đ, sinh năm 1969;

- Bà Lê Mai H, sinh năm 1971; *(Bà H có mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: số 22/7, Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Châu Phú Q, sinh năm 1983 địa chỉ: Căn hộ BI 1.01, chung cư X , phường B Quận B, Thành phô Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền công chứng ngày 22/6/2016). (*Ông Q có mặt tại phiên tòa*)

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972, địa chỉ: 01 Đường số 60, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Ông N có đơn xin vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Lưu Hiệp T.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

3. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 63/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.5 Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ông Lưu Hiệp T và Bà Nguyễn Thị Bích N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 22/7, Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N theo đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 12/09/2016.

Các đương sự không được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự này.

1.6 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc buộc Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H trả lại số tiền đặt cọc 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 340.000.000đ (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015 giữa Ông Trương Ngọc Đ với Ông Lưu Hiệp T và Văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/07/2015 giữa Ông Trương Ngọc Đ với Ông Lưu Hiệp T và Văn bản thỏa thuận ngày 30/06/2016 giữa Ông Trương Ngọc Đ, Bà Lê Mai H với Ông Lưu Hiệp T, Bà Nguyễn Thị Bích N về việc mua bán căn nhà số 22/7 Đường số 61, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Ngọc Đ và Bà Lê Mai H được quyền hưởng số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

1.8 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Hiệp T và Bà Nguyễn Thị Bích N phải liên đới chịu án phí là 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AC/2012/04368 ngày 20/04/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Ông T và bà Ngọc còn phải nộp số tiền là 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp quyết định 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, 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm

ngàn đồng) mà ông T đã nộp theo biên lai số 0008799 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 13 tháng 04 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lê Ngọc Tường	**Vũ Thị Xuân Trang**	**Nguyễn Thị Thanh Hiền**