

Bản án số: 60/2018/DS-PT
Ngày: 16/01/2018
Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**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: **Bà Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1/ **Ông Nguyễn Minh Quang**
2/ **Bà Đặng Huyền Phương**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Ông Nguyễn Hữu Thọ** cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Bà Trần Đoàn Bích Trâm** - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa vào ngày 16 tháng 01 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Ph thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 431/DSPT ngày 26 tháng 9 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 325/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Ph thẩm số 3274/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Tăng Gia P, sinh năm : 1983 (Vắng mặt)

2/ Bà Võ Thị Hồng Ph, sinh năm : 1980 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà X, Y, Phường Z, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm: 1994 (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Đỗ Văn C, sinh năm: 1978 (Có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: số nhà 2B, đường E, khu phố F, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị K: ông Trương Văn T, sinh năm 1978. (Có mặt)

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông P, bà Ph (có bà N đại diện) trình bày: Ngày 29/11/2015 giữa vợ chồng ông P, bà Ph và vợ chồng ông C, bà K có thỏa thuận mua căn nhà của ông C, bà K tại địa chỉ số nhà 2B, đường E, khu phố F, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 670.000.000 (Sáu trăm bảy mươi triệu) đồng. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2015 ông P, bà Ph có đặt cọc mua bán căn nhà trên số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 29/11/2015. Số tiền còn lại là 570.000.000 (Năm trăm bảy mươi triệu) đồng thỏa thuận bên mua sẽ thanh toán khi hai bên tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng vào ngày 29/11/2016.

Sau đó ông C, bà K không tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà. Do đó, nay ông P, bà Ph khởi kiện yêu cầu ông C, bà K hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng (do ngày 15/1/2017 ông C, bà K đã trả được 8.000.000 (Tám triệu) đồng). Yêu cầu ông C, bà K bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và số tiền lãi của số tiền 92.0000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng tính từ ngày 29/11/2015 đến ngày 15/4/2017 với số tiền là 4.240.000 (Bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng. Tổng cộng số tiền là: 196.240.000 (Một trăm chín mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng. Trả một lần ngay khi Quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết ông P và bà Ph chỉ yêu cầu vợ chồng bà K trả lại số tiền 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng trong thời hạn 3 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn Ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị K trình bày: Hai ông bà xác nhận có thỏa thuận bán căn nhà tại địa chỉ số nhà 2B, đường E, khu phố F, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông P, bà Ph. Ngày 29/11/2015 hai bên có thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Do căn nhà không làm được giấy tờ nên hai bên không tiến hành mua bán được với nhau. Với số tiền cọc đã nhận 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, ông C, bà K đã trả được 8.000.000 (Tám triệu) đồng, nay còn lại số tiền 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng hai ông bà đồng ý trả, nhưng hiện nay vì lý do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông bà không thể trả ngay một lần. Ông C, bà K đề nghị được trả dần số tiền trên hoặc khi nào ông, bà bán được nhà thì sẽ trả ngay một lần cho ông P, bà Ph.

Bản án số 325 /2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Gia P, bà Võ Thị Hồng Ph.

Buộc ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Tăng Gia P và bà Võ Thị Hồng Ph số tiền 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng trong thời hạn 3 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền được thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị K yêu cầu trả số tiền 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng bằng cách trả mỗi tháng 1.000.000 (Một triệu) đồng hoặc là khi nào bán được nhà ông bà sẽ trả hết một lần.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/8/2017, Ông Đỗ Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 325/DSST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi số tiền đặt cọc 92.000.000 (chín mươi hai triệu) đồng. Nếu Tòa án buộc phải trả số tiền 92.000.000 (chín mươi hai triệu) đồng thì ông C yêu cầu xin được trả tiền trong thời hạn 9 (chín) tháng.

Đại diện cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy N yêu cầu y án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: trong quá trình thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C bà K trả số tiền phạt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và trả số tiền lãi từ ngày 29/11/2015 đến ngày 15/4/2017 với số tiền là 4.240.000 (Bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ đề nghị không chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm.

XÉT THẤY

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 và kết luận của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

Kháng cáo của ông Đỗ Văn C trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn C, xét nội dung hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Tăng Gia P và ông Đỗ Văn C ngày 29/11/2015 thể hiện: ông Tăng Gia P và ông Đỗ Văn C có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Căn cứ vào Điều 118 Luật nhà ở có quy định điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch là “nhà phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu, không bị kê biên hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền... “. Và tại các điều 119, 122 Luật nhà ở có quy định về điều kiện của các bên khi tham gia giao dịch về nhà ở là “bên bán phải là chủ sở hữu nhà ở, trường hợp mua bán, tặng cho, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì phải thực hiện công chứng chứng thực hợp đồng...”

Căn nhà số nhà 2B, đường E, khu phố F, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay vẫn chưa làm được giấy chứng nhận sở hữu nhà ở đất ở. Do đó, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở, phía người bán là vợ chồng ông C, bà K vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở đất ở nên hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia kể từ khi giao kết hợp đồng, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Như vậy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng là có cơ sở. Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có rút một phần yêu cầu tính lãi đối với 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng trên vì lẽ đó cần đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm đã không đề cập đến phần này và tuyên trong nội dung quyết định của bản án.

Tại phiên tòa Ph thẩm hôm nay, bị đơn ông C kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận. Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí Dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật;

Về án phí Ph thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn C. Sửa bản án sơ thẩm số 325/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Gia P, bà Võ Thị Hồng Ph.

Buộc ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm hoàn trả lại cho Tăng Gia P và bà Võ Thị Hồng Ph số tiền 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng trong thời hạn 3 (ba tháng) tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền được thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị K yêu cầu trả số tiền 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng bằng cách trả trong thời hạn 9 (chín) tháng.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C bà K số tiền phạt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và trả số tiền lãi từ ngày 29/11/2015 đến ngày 15/4/2017 với số tiền là 4.240.000 (Bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

2. Về án phí: Ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị K chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.600.000 (Bốn triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.906.000 (Bốn triệu sáu trăm lẻ chín nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0000106 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N cho ông Tăng Gia P và bà Võ Thị Hồng Ph.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0000997 ngày 29/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Trường hợp bản án, 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, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận N;
- Chi cục THA DS quận N;
- Các đương sự;
- Lưu/T28.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PH THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phan Thị Tú Oanh

