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: 1126 /2018/DS-PT
Ngày 27/11/2018
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phan Báu

2/ Bà Lâm Thị Thu Lan

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án 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: Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 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 416/2018/TLPT-DS ngày 31/8/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 538/2018/DSST ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4568/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9275/QĐ-PT ngày 08/11/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: 22/7Q, Tổ 4, ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trịnh Văn B, sinh năm: 1971

Địa chỉ: 151/24 đường TA19, Khu phố 2, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn Tể, sinh năm: 1969

Địa chỉ: 22/7Q, Tổ 4, ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Hồng A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/12/2017 bà Lê Thị Hồng A và ông Trịnh Văn B thỏa thuận chuyển nhượng 62,5m^2 đất ở tại thửa 627 tờ bản đồ số 3 tại phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07662 ngày 12/5/2016. Ông B có đưa cho bà xem giấy chứng nhận số CS07662, vì giấy này mang tên người khác nên ông cho biết ông chịu trách nhiệm về thủ tục pháp lý để bà có thể ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng và đăng bộ.

Giá chuyển nhượng là 1.470.000.000 đồng, vào ngày 27/12/2017, bà giao 100.000.000 tiền cọc, hẹn đến ngày 15/01/2018 sẽ ra công chứng. Vì bà không đủ tiền nên bà dự tính sẽ vay ngân hàng bằng cách thế chấp đất đã mua. Do thủ tục ngân hàng chậm nên ông B có hẹn lại ngày giao tiền là ngày 06/02/2018. Đến gần ngày 06/02/2018, ngân hàng trả lời hồ sơ của bà không vay được nên bà nói ông B xin lại tiền cọc. Bà phải tìm người mua đất để ông B trả tiền cọc cho bà. Ngày 06/02/2018 bà có đưa người đến mua với giá 1.470.000.000 đồng nhưng ông B không bán, và nói đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm.

Sau đó ông B không hoàn trả đủ tiền cọc cho bà, chỉ giao cho chồng bà là Võ Văn Tể 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà đồng ý chịu tiền môi giới 20.000.000 đồng, yêu cầu ông B trả lại cho bà số tiền đặt cọc còn thiếu là 40.000.000 đồng.

* Trong đơn yêu cầu và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ông Trịnh Văn B là người kinh doanh bên lĩnh vực mua bán nhà đất. Ông đã mua phần đất diện tích 62,5m^2 đất ở tại thửa 627 tờ bản đồ số 3 tại phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07662 ngày 12/5/2016 nhưng ông không ký hợp đồng mua bán và đăng bộ mà làm thủ tục ủy quyền, theo đó chủ sử dụng đất ủy quyền cho ông để ông có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng với người mua. Khi bà A xem đất, ông có nói rõ tình trạng pháp lý của lô đất và bà A đồng ý mua.

Sau đó bà A trả lời không vay được tiền, đầu tiên bà A có đưa người đến mua nhưng người đó trả giá ít hơn 1.470.000.000 đồng và bà A yêu cầu ông và

bà A chịu khoảng lỗ đó nên ông không đồng ý. Bà A không có giới thiệu người nào mua đất với giá 1.470.000.000 đồng vào ngày 06/02/2018.

Sau khi nhận tiền cọc của bà A, ông có đặt cọc mua nhà đất ở nơi khác. Vì bà A sai hẹn ngày giao tiền làm ảnh hưởng đến việc mua đất của ông nên ông có thỏa thuận với ông Võ Văn Tể, chồng bà A, rằng ông Tể phải chịu tiền lãi 40.000.000 đồng, vì ông phải đi vay 1 tỷ đồng để giải quyết hợp đồng mua bán nhà đất của ông, đồng thời sau khi nhận tiền cọc của bà A, ông đã cho người môi giới 20.000.000 đồng nên bà A phải chịu tiền môi giới. Ông Tể đồng ý nên ông hoàn trả cho ông Tể 40.000.000 đồng.

Vì bà A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc khiến ông cũng bị thiệt hại khi mua phần đất khác nên ông không đồng ý với yêu cầu trả lại phần tiền cọc 40.000.000 đồng mà bà A yêu cầu. Do việc mua bán không thành nên nay ông hỗ trợ thêm cho bà A 10.000.000 đồng.

* Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn Tể trình bày:

Ông đồng ý với ý kiến và nội dung bà Lê Thị Hồng A trình bày không bổ sung ý kiến nào khác. Ông xác định nhận ông không thỏa thuận chịu 40.000.000 đồng tiền lãi như lời trình bày của ông B. Ông đề nghị ông B hoàn trả cho bà A 40.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 538/2018/DSST ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12 đã quyết định:

Bác yêu cầu của bà Lê Thị Hồng A về việc ông Trịnh Văn B trả lại 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng đã giao khi đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2017.

Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả 10.000.000 (mười triệu) đồng của ông Trịnh Văn B cho bà Lê Thị Hồng A.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26 tháng 7 năm 2018, bà Lê Thị Hồng A nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm cho bà lấy lại số tiền đặt cọc là 40.000.000đồng.

Bị đơn ông Trịnh Văn B đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Thị Hồng A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn Tể đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm cho bà A lấy lại số tiền đặt cọc là 40.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị Hồng A. Án sơ thẩm tuyên là có căn cứ đề nghị giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng A làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: Với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng A. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà do bà Lê Thị Hồng A và ông Trịnh Văn B ký ngày 27/12/2017, mặc dù hình thức là hợp đồng mua bán nhà nhưng các đương sự đều thống nhất đối tượng giao dịch là 62,5m^2 đất ở tại thửa 627 tờ bản đồ số 3 tại phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07662 ngày 12/5/2016, giá chuyển nhượng 1.470.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã giao 100.000.000 đồng đặt cọc.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 20/4/2017 và hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2017 lập tại Phòng Công chứng số 5 quận Gò Vấp, thể hiện ông Trịnh Văn B có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 62,5m^2 đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07662 ngày 12/5/2016.

Căn cứ vào thỏa thuận giữa ông B và bà A về việc dời ngày ký kết hợp đồng tại phòng công chứng đến ngày 06/02/2018, và căn cứ Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì bà Lê Thị Hồng A và ông Trịnh Văn B đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng, thời điểm giao kết, thực hiện hợp đồng vào ngày 06/02/2018.

Bà A kháng cáo cho rằng bà có giới thiệu người mua đất với giá 1.470.000.000 đồng vào ngày 06/02/2018 nhưng ông B phủ nhận và bà A không có chứng cứ chứng minh việc bà có giới thiệu người mua đất với giá 1.470.000.000 đồng và được ông B đồng ý. Bị đơn ông B đã gia hạn đến ngày 06/02/2018 để ký kết hợp đồng, nhưng bà A không có đủ tiền giao cho bên bán. Như vậy, bà Lê Thị Hồng A là người làm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn B và bà Lê Thị Hồng A đối với thửa số 627 tờ bản đồ số 3 tại phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07662 ngày 12/5/2016, không xảy ra như thỏa thuận là lỗi hoàn toàn do bà A gây ra. Do đó Án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng A về việc yêu cầu ông Trịnh Văn B trả lại 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng đã giao khi đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2017 là có căn cứ và phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà A kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận, cần bác yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Hồng A và giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Lê Thị Hồng A là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị Hồng A phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0002083 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Hồng A, Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm. Xử:

1. Bác yêu cầu của bà Lê Thị Hồng A về việc yêu cầu ông Trịnh Văn B trả lại 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng đã giao khi đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2017.

Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả 10.000.000 (mười triệu) đồng của ông Trịnh Văn B cho bà Lê Thị Hồng A.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: 2.000.000 (Hai triệu) đồng bà Lê Thị Hồng A phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0035908 ngày 21/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12. Bà A phải nộp thêm 500.000 (năm trăm ngàn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà Lê Thị Hồng A phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0002083 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

3. 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;
- TAND Quận 12;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thanh Phong