

Bản án số: 840/2019/DS-PT

Ngày: 25-9-2019

V/v tranh chấp "Đòi lại tài sản"

**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 Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Thanh Vân

2. Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - 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: Bà Hà Thị Thuý Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân phúc thẩm thụ lý số 350/2019/DSST ngày 30 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp "Đòi lại tài sản";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3642/2019/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2019, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1968

Địa chỉ: F5 NVQ, khu phố M, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Đỗ Thị T**, sinh năm 1962

Địa chỉ: 24/3/7 đường CBN, tổ 67, khu phố N, phường TTĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Ngày 27/04/2015, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Đỗ Thị T ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà không sổ thuộc thửa 1192, 1173 tờ 4, xã BT, thành phố TA, tỉnh LA, thuộc quyền sở hữu của bà T, giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã giao tiền cọc 30.000.000 (ba mươi triệu)

đồng. Hai bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng mua bán chính thức sau 06 tuần tính từ ngày đặt cọc.

Sau hai tháng, nhiều lần bà N yêu cầu ký hợp đồng nhưng bà T yêu cầu bà N giao thêm tiền vì lý do căn nhà đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa giải chấp để ký hợp đồng mua bán chính thức. Theo yêu cầu của bà T, ngày 17/6/2015 bà N giao thêm 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Ngoài ra, bà T mượn của bà N 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng để trả tiền lãi cho ngân hàng.

Sau khi thanh toán tiền hai đợt, bà T đưa ra nhiều lý do không ký hợp đồng bán nhà như đã thỏa thuận. Bà N xuống xem nhà thì biết bà T đã bán nhà cho người khác, hiện người mua đang ở trong nhà.

Bà Nguyễn Thị Kim N khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị T phải trả toàn bộ số tiền đã nhận là 326.000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng, bao gồm (Tiền cọc 30.000.000 đồng + tiền giao đợt hai 250.000.000 đồng + tiền vay 46.000.000 đồng) và tiền phạt cọc là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 356.000.000 (ba trăm năm mươi sáu triệu) đồng và tiền lãi 1% trên/tháng của số tiền 250.000.000 đồng (giao đợt hai) và 46.000.000 đồng (tiền vay) tính đến ngày có bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 03/6/2019, bà N rút yêu cầu đòi phạt cọc và tiền lãi, chỉ yêu cầu bà T trả toàn bộ số tiền đã nhận là 326.000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng, bao gồm (tiền cọc 30.000.000 đồng + giao đợt hai 250.000.000 đồng + tiền vay 46.000.000 đồng).

Bà N cam kết số tiền giao dịch mua bán với bà T là tài sản riêng của bà N và chỉ yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả tiền nêu trên.

Bị đơn bà Đỗ Thị T thừa nhận chữ ký “T” và chữ viết “Đỗ Thị T” trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2015, giấy giao tiền ngày 17/6/2015, giấy mượn tiền ngày 17/6/2015 do bà N giao nộp cho Tòa án là do bà T ký và ghi họ tên sau khi đã đọc rõ nội dung. Bản Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2015 do bà T giao nộp cho Tòa không có ghi số nhà mua bán do đây không phải là hợp đồng đặt cọc mua bán mà là quan hệ vay tiền, vì bà T đã mượn tiền của bà N nên buộc phải ký vào các văn bản nêu trên theo yêu cầu của bà N.

Bà T cho rằng đã vay tiền của bà N từ trước ngày 17/12/2014 số tiền vay là 120.000.000 đồng, lãi suất 20%/tháng, nhận 03 lần nhưng không nhớ ngày; Lần 01 nhận 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, lần 02 nhận 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, lần 03 là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên bà T chưa trả dẫn đến tiền lãi phát sinh nhiều.

Đến ngày 27/04/2015, bà N yêu cầu bà T làm giấy đặt cọc và mua bán nhà lúc đầu bà T không đồng ý nhưng bà N nói làm giấy đặt cọc mua bán nhà chỉ là hình thức nên bà T tin và ký vào các giấy đặt cọc mua bán nhà, giấy giao tiền như đã nêu trên. Số tiền mua bán ghi trong Hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, thực chất là tiền nợ gốc và lãi phải trả cho bà N tạm tính đến tháng 09/2015. Sau đó, bà T đã trả cho bà N 280.000.000 đồng

chi làm 04 lần, cụ thể: Lần 01 khoảng tháng 08/2015 trả 100.000.000 đồng, lần 02 và lần 03 trả trong tháng 09/2015 là 50.000.000 đồng và 90.000.000 đồng, ngày 09/02/2016 trả 40.000.000 đồng, các lần trả tiền đều trả trước công công ty nơi bà N làm việc.

Do bà tin tưởng bà N nên việc vay và trả tiền giữa hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói, không lập văn bản và không có người chứng kiến.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N. Bà T yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N.

- Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 326.0000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi tiền phạt cọc theo hợp đồng và tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án trả tiền, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/6/2019, bà Đỗ Thị T gửi đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền cho bà Nguyễn Thị Kim N, vì cho rằng bà T chỉ vay tiền của bà N và đã trả đủ, do tin tưởng nên khi trả tiền không ghi biên nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại cấp sơ thẩm, bà Đỗ Thị T giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà T xác nhận đã nhận tiền của bà N theo hợp đồng đặt cọc và giấy giao tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền cho bà N. Kháng cáo của bà Đỗ Thị T không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị T gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị T

Quan hệ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Kim N và bà Đỗ Thị T phát sinh từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 27/04/2015, có nội dung: Bà T bán cho bà N căn nhà không sổ thuộc thửa 1192, 1173 tờ 4, xã BT, thành phố TA, tỉnh LA, giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã giao tiền cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Theo yêu cầu của bà T, ngày 17/6/2015 bà N giao tiếp 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Ngoài ra bà T mượn thêm 46.000.000 (bốn mươi triệu) đồng theo giấy biên nhận ngày 17/6/2015, tổng cộng là 326.000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim N không tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 27/04/2015 chỉ yêu cầu bà T trả toàn bộ số tiền đã nhận bao gồm (tiền cọc 30.000.000 đồng + giao đợt hai 250.000.000 đồng + tiền vay 46.000.000 đồng), tổng cộng là 326.000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng, không yêu cầu đòi tiền phạt cọc và tiền lãi chậm trả.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, bà T xác nhận các chữ viết và chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2015, giấy giao tiền ngày 17/6/2015, giấy mượn tiền ngày 17/6/2015 là do bà T ký và ghi họ tên sau khi đã đọc rõ nội dung. Nhưng bà T cho rằng do có mượn tiền của bà N nhiều lần nên buộc phải ký vào các văn bản nêu trên theo yêu cầu của bà N. Số tiền ghi trong Hợp đồng đặt cọc 300.000.000 đồng thực chất là tiền nợ gốc và lãi phải trả cho bà N tạm tính đến tháng 09/2015. Bà T đã trả hết nợ cho bà N, việc vay và trả tiền giữa hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói, không lập văn bản. Ý kiến của bà T không được bà N thừa nhận, ngoài ra bà T không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc vay tiền và đã trả đủ cho bà N.

Toà án cấp sơ thẩm đã xử buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim N 326.0000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng là đúng căn cứ pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà T không được chấp nhận.

[3] Bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 148; Khoản 1 Điều 308; Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 155, Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7.

2. Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim N 326.0000.000 (ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi tiền phạt cọc theo hợp đồng và tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

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

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án trả tiền cho đến khi thi hành xong, nếu bà T chưa thi hành án trả tiền thì bà T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

- Bà Đỗ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.300.000 (mười sáu triệu ba trăm nghìn) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai số AA/2018/031303 ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

- Bà Nguyễn Thị Kim N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà N 8.900.000 (tám triệu chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí tạm nộp theo Biên lai số AA/2017/0026595 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a và 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Bùi Văn Trí