TOA AN NHAN DAN
THANH PHO HANOI
=!=

Bản án phúc thẩm dân sự
Số 50/PTDS
Ngày 10.4.1998
---
Thụ lý số 33
Ngày 19.2.1998
=/=

CONG HOA XA HOI CHU NGHIA VIET NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
- - - - - - - - - - - - - - - - - - N.A

NHAN DANH
NƯỚC CỘNG HOA XA HOI CHU NGHIA VIET NAM

TOA AN NHAN DAN THANH PHO HA NOI
Với hội đồng xét xử :

Chủ tọa phiên tòa : bà Nguyễn Thị Tuý Hoe
- Thẩm phán -
Các thẩm phán : bà Trần Phương Nga
ông Đỗ Văn Ngày
Đại diện Viện kiểm sát ND TP Hà nội :
ông Trần Giao - KSV
Thư ký phiên tòa : bà Mai Vân Anh - CBTA

Hợp phiên tòa công khai ngày 10.4.1998 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà nội để tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm vụ án : Kiện đòi tiền do hủy hợp đồng mua bán nhà số 10 Kim Mã, do bà Đặng Thị Lâm có đơn kháng cáo ngày 30.12.1997. Bản án sơ thẩm đã xử, giữa :

Nguyên đơn : Bà Nguyễn Kim Oanh - 58 tuổi
Trú quán : số 62 phố Sơn Tây - quận Ba đình
- Hà Nội -

Bị đơn : Bà Đặng Thị Lâm - 58 tuổi
Hộ khẩu : số 10 Kim Mã - quận Ba đình - Hànội
Nơi ở : P218 tập thể 59 Ngọc Khánh - quận
Ba đình - Hà nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

ông Mai Công Ích - 42 tuổi
Trú quán : số 21B Vạn Phúc - Kim Mã
quận Ba Đình - Hà nội

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau :

Bà Nguyễn Kim Oanh trình bày : Do quen biết nên tháng 10.1995 bà Lâm có vay của bà 13 000 000 đồng trong thời hạn 50 ngày sẽ trả cả gốc và lãi là 15 000 000 đồng. Đến hạn bà Lâm không trả được cả gốc và lãi, nên bà Lâm đã gợi ý bán cho bà 20m2 nhà cấp 4 tại số 10 phố Kim Mã. Hai bên thỏa thuận giá 46 lạng vàng (2,3 lạng vàng 1m2).

Ngày 20.3.1996 bà Đặng Thị Lâm đã viết giấy bán nhà cho bà với nội dung :

Ngày 20.3.1996 bà Oanh đặt trước 10 lạng vàng 99%
Ngày 30.3.1996 đưa tiếp 10 lạng vàng.
Ngày 30.6.1996 thanh toán 10 lạng vàng, còn lại 16 lạng sau khi đền bù và làm nhà xong và hoàn tất các việc giấy tờ bà sẽ thanh toán nốt.

Từ ngày 20.03.1996 đến ngày 20.5.1996 bà Oanh đã giao cho bà Lâm 24,6 lạng vàng. Khi Nhà nước làm đường xong, giá nhà tăng cao, bà Lâm không đồng ý bán nhà cho bà Oanh với giá 2,3 lạng vàng như thỏa thuận mà đòi 3,5 lạng vàng/1m2. Không chấp nhận được yêu cầu của bà Lâm nên tại UBND phường Kim Mã bà thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán nhà và bà Lâm thỏa thuận trả bà 24,6 lạng vàng với lãi xuất 1,5% tháng. Đến tháng 10.1997 bà Lâm mới trả cho bà được 7 166 500 đồng.

Hiện nay bà Lâm còn 50 000 000 đồng tại ban dự án, bà Lâm lại được mua 01 căn hộ tại 67 phố Hàng Than, nhưng không thanh toán nợ. Vì vậy bà yêu cầu bà Lâm phải trả cho bà 24,6 lạng vàng và lãi xuất 1,5%/tháng. Số tiền 7 166 500đ bà lĩnh tại ban dự án ngày 21.10.1997, yêu cầu trừ vào số tiền lãi suất.

Bà Đặng Thị Lâm trình bày : Cuối năm 1995 do bị vỡ họ nên bà có vay bà Oanh 10 000 000 đồng lãi suất 9%, những lần sau vay dần 1 - 2 triệu cho tới 24,6 lạng vàng, vì hoàn cảnh khó khăn nên và đề nghị bà Oanh mua diện tích 20m2 nhà số 10 Kim Mã với giá 2,5 lạng vàng/1m2, bà Oanh trả 2,3 lạng vàng/m2. Trước khi mở đường Kim Mã, bà giục bà Oanh đưa tiền để làm giấy tờ nhưng bà Oanh không có, đến khi đường Kim Mã làm xong thì bà Không đồng ý bán cho bà Oanh với giá 2,3 cây/m2 nữa. Bà Oanh đã đưa ra phường giải quyết. Tại UBND phường hai bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán nhà số 10 Kim Mã, bà sẽ thanh toán trả bà Oanh 24,6 lạng vàng với lãi xuất 1,5%/ tháng, nhưng từ đó đến nay bà mới trả bà Oanh được 7 166 500 đồng. Số tiền còn lại bà xin trả dần mỗi tháng 10 000 000 đồng. Nếu bà Oanh vẫn có nhu cầu mua nhà số 10 Kim Mã thì với giá 4 lạng vàng/1m2. Nhà này bà đang cho ông Mai Công Ích thuê,

Ông Ích trình bày : Đầu năm 1997 ông có thuê diện tích nhà số 10 Kim Mã của bà Đặng Thị Lâm để làm cửa hàng. Hai bên làm hợp đồng thời hạn cho thuê là 03 năm (từ tháng 2.1997 đến tháng 2.2000 giá 1 000 000 đ/tháng). Hợp đồng thuê có chính quyền địa phương xác nhận. Nếu bà Lâm bán thì ông có nguyện vọng mua.

Tại bản án sơ thẩm số 24 ngày 17.12.1997 của Tòa án quận Ba Đình xử quyết định :

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim Oanh đòi tiền đặt cọc mua bán nhà số 10 Kim Mã đối với bà Đặng Thị Lâm.

- Buộc bà Đặng Thị Lâm phải trả cho bà Nguyễn Kim Oanh 246 chỉ vàng 98% và 15 283 460 đồng tiền lãi suất tính đến ngày xét xử 17.12.1997.

Kê biên bảo thủ diện tích 20m2 nhà đất tại số 10 phố Kim Mã - BaĐình - Hà nội ( diện tích ôngMai Công Ích đang thuê mở cửa hàng sửa chữa điện lạnh) và tạm giữ số tiền 50 000 000 đồng của bà Đặng Thị Lâm hiện còn tại ban dự án giải phóng mặt bằng) để đảm bảo thi hành án.

Án phí : Bà Đặng Thị Lâm phải nộp 6 216 000 đồng.

Bà Nguyễn Kim Oanh được hoàn lại 2 000 000 đồng tiền dự phí đã nộp.

Ngày 30.12.1997 bà Đặng Thị Lâm có đơn kháng cáo với lý do là số tiền 246 chỉ vàng là bà vay nợ của bà Oanh chứ không phải là tiền đặt cọc mua nhà. Bà sẽ trả bà Oanh 2,46 cây vàng còn lại 15 283 460 đồng thì xin không phải trả.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra cứng cứ tại phiên tòa.

- Sau khi nghe vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà nội trình bày hướng giải quyết vụ án.

- Sau khi thảo luận và nghị án.

Hội đồng xét xử phúc thẩm
TOA AN NHAN DAN THANH PHO HA NOI
- Nhận định -

1. Về hình thức :

Bà Đặng Thị Lâm có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đơn đó là hợp lệ.

2. Về nội dung :

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lâm, Hội đồng xét xử nhận thấy :

Theo các tài liệu đã có trong hồ sơ thể hiện thì việc bà Oanh vàbà Lâm thỏa thuận với nhau 1 hợp đồng mua bán nhà là hoàn toàn tự nguyện. Theo "Giấy bán nhà" lập ngày 20.3.1996 do bà Lâm viết thì bà Lâm bán cho bà Oanh nhà số 10 Kim Mã, diện tích 20m2 với giá 46 lạng vàng. Về hai bên đều thỏa thuận về phương thức thanh toán. Tính đến ngày 20.5.1996, bà Oanh đã đưa cho bà Lâm 24,6 lạng vàng. Sau, bà Lâm lại không đồng ý bán nhà cho bà Oanh nữa với lý do giá nhà tăng. Trong vấn đề này lỗi hoàn toàn thuộc về bà Lâm và sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường Kim Mã giải quyết. Vào ngày 16.12.1996, tại UBND phường Kim Mã, hai bên đã thỏa thuận (có văn bản) với nội dung : Hủy hợp đồng mua bán nhà về bà Lâm phải trả cho bà Oanh 24,6 lạng vàng với lãi xuất 1,5% / tháng. Sự thỏa thuận trên là không trái pháp luật . Đến ngày 21.10.1997, bà Lâm đã trả cho bà Oanh 7 166 500 đồng. Sau, không trả nữa nên bà Oanh khởi kiện đòi bà Lâm phải thanh toán khoản tiền còn nợ là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã buộc bà Lâm phải thanh toán

trả cho bà Oanh số nợ gốc và lãi tính 1,5% /tháng. Về khoản nợ gốc , bà Lâm chấp nhận trả và chỉ đề nghị xét lại về cách tính lãi.

Về vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy :

Theo điều 473 Bộ luật dân sự có quy định :

Lãi xuất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 50% của lãi xuất cao nhất do Ngân hàng Nhà nước quy định đối với loại cho vay tương ứng.

Theo quyết định số 266/QĐ-NH ngày 27.9.1996 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc điều chỉnh lãi suất cho vay, thì lãi suất cho vay trung hạn và dài hạn là 1,35% /tháng.

Như vậy, áp dụng trong trường hợp cụ thể này, thì sự thỏa thuận là phù hợp với quy định tại điều 473 Bộ luật Dân sự, bản án sơ thẩm đã tuyên xử về phần tính lãi suất là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm.

Các điểm khác của bản án sơthẩm về kê biên nhà, giữ tiền, không trái với các quy định của pháp luật, nên được tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

Tuy nhiên, về xác định quan hệ pháp luật của vụ án cần được xem xét lại, cụ thể :

Bản án sơ thẩm xác định quân hệ pháp luật của vụ án là : Đòi tiền đặt mua nhà là không chính xác. Vì bản chất của sự việc là hợp đồng mua bán nhà bị hủy nên bà Oanh

yêu cầu bà Lâm phải trả khoản tiền mà bà đã đưa khi đang thực hiện việc mua bán nhà. Nếu chỉ xác định là tiền đặt cọc là thì theo nội dung "Giấy bán nhà" thì khoản tiền đặt cọc là 10 lạng vàng, (ngày 20.3.1996), tiếp theo là khoản tiền thanh toán vào các ngày 20.3.1996 và ngày 20.5.1996. Tổng cộng tiền đặt cọc và tiền đã thanh toán mới là 24,6 lạng vàng.

Vì vậy, phải xác định quan hệ pháp luật của vụ án là : Kiện đòi tiền do hủy hợp đồng mua bán nhà.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà nội trình bày hướng giải quyết vụ án, đề nghị:

- Đơn kháng cáo của bà Lâm là hợp lệ
- Về nội dung : không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm.

Riêng về án phí, đề nghị hội đồng xét xử xem xét vì hoàn cảnh của bà Lâm hiện nay có khó khăn.

Về án phí, Hội đồng xét xử nhận thấy : Bà Lâm không có đơn xin được xét miễn giảm án phí, nên không được chấp nhận.

Căn cứ vào các nhận định trên,

- Áp dụng các điều 363, 373 Bộ luật dân sự.
- Áp dụng các điều 30, 31, 58, 69 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự.
- Áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12.6.1997 về chế độ án phí.

Hội đồng xét xử phúc thẩm

TOA AN NHAN DAN THANH PHO HA NOI

QUYET DINH

1/ Về hình thức :

Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bà Đặng Thị Lâm.

2/ Về nội dung :

Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử :

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim Oanh kiện đòi tiền do hủy hợp đồng mua bán nhà số 10 phố Kim Mã đối với bà Đặng Thị Lâm.

Buộc bà Lâm phải trả cho bà Oanh : 246 chỉ vàng 98% và 15 283 460 đồng tiền lãi suất tính đến tháng 12.1997.

(Hai trăm bốn mươi sáu chỉ vàng và mười lăm triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng chẵn).

Tiếp tục kê biên diện tích 20m2 nhà đất tại số 10 phố Kim Mã - Ba Đình - Hà nội (diện tích hiện ông Mai Công Ích đang thuê) và tạm giữ số tiền 50 000 000 đồng (năm mươi triệu đồng) của bà Lâm hiện còn tại Ban dự án giải phóng mặt bằng cho đến khi thi hành án xong.

- Về án phí :

+ Bà Lâm phải nộp 6 216 000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lâm phải nộp 50 000 đồng án phí phúc thẩm (được trừ vào tiền dự phí kháng cáo 50 000 đồng đã nộp).

+ Bà Oanh được hoàn lại 2 000 000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai 4839/97 ngày 06.11.1997.

Kể từ ngày đương sự có đơn xin thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bà Lâm phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định.

Án xử công khai chung thẩm. Có mặt các đương sự./.

Hội đồng xét xử đã ký :

CAC THAM PHAN
Đỗ Văn Ngày - Trần Phương Nga

CHU TOA PHIEN TOA
Nguyễn Thị Tuý Hoa

SAO Y BAN CHINH
Hà nội, ngày 20 tháng 4 năm 1998
TOA AN NHAN DAN THANH PHO HA NOI
PHÓ VĂN PHÒNG

Nguyễn Văn Mỗi