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: 147/2018/DS-PT
Ngày: 29/01/2018
Vv "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà"

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: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:
1/ Bà Nguyễn Thị Huyền
2/ Bà Phan Thị Tú Oanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Phạm Phương Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 01 năm 2018 và 29 tháng 1 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 635/DS-PT ngày 22/11/2017 về việc " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ", do bản án số 1036/2017/DS- ST ngày 06/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/QĐ-PT ngày 04 tháng 1 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1981
Địa chỉ: Đường C, thành phố D, tỉnh Nam Định.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Bá E, sinh năm 1983 theo văn bản ủy quyền số 003811 ngày 18/05/2017. (Có mặt)
Địa chỉ: G, Phường H, quận K1.

2. Bị đơn:
2.1 Bà Bùi Thị I, sinh năm 1952(Có mặt)
Địa chỉ: K, Phường L, Quận A
2.2 Ông Bùi Hải M, sinh năm 1962
Địa chỉ: N, Phường L, Quận A
2.3 Bà Bùi Thị O, sinh năm 1953
Địa chỉ: P, xã Q, huyện R, tỉnh Tây Ninh
Đại diện theo ủy quyền của bà I, ông M, bà O: Ông Trần Kiều S, sinh năm 1979 (Vắng mặt)
Địa chỉ: T, Phường L, quận Tân Bình
2.4 Ông Bùi Tấn U, sinh năm 1957
Địa chỉ: N, Phường L, Quận A
2.5 Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1989
Địa chỉ: N, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6 Ông Bùi Văn X. Sinh năm 1943.

Địa chỉ: Y, Phường A1, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7 Bà Bùi Thị C1. Sinh năm 1947.

Địa chỉ: thị trấn D1, huyện D1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Tấn U, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1: Ông Đặng Đình E1, sinh năm 1988 – Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2017. (Có mặt)

Địa chỉ: K, phường 7, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh V: Luật sư Nguyễn Văn G1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh- Văn phòng Luật sư Lê Đăng H1, địa chỉ: I1, Phường A14, quận K1. (Có mặt)

2.8 Ông Huỳnh Thanh L1. Sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: K, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:** Bà Nguyễn Thị M1. Sinh năm 1920.

Địa chỉ: N, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M1: Ông Đặng Đình E1, sinh năm 1988 – Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2017. (Có mặt)

Địa chỉ: K, Phường 7, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Các bị đơn – Bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thị Thanh V, bà Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/4/2017 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có ông Trần Bá E đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do có nhu cầu về chỗ ở và được người quen giới thiệu nên vào cuối năm 2016, bà Trần Thị B (sau đây gọi tắt là bên mua nhà) đã gặp và trao đổi với các ông bà Bùi Thị I, Bùi Tấn U, Bùi Hải M, Nguyễn Thị Thanh V, Bùi Văn X, Bùi Thị C1, Bùi Thị O, Huỳnh Thanh L1, Nguyễn Thị M1 (sau đây gọi tắt là bên bán nhà) về việc mua bán toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số N, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ K, Phường 25, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, sau đây gọi tắt là căn nhà).

Căn nhà trên là di sản thừa kế do ông Bùi Văn N1 (Đã chết năm 1960, ông Bùi Văn N1 không có vợ, con) để lại.

Cha mẹ của ông Bùi Văn N1 là ông Bùi Văn Đủ, bà Nguyễn Thị Tính đã chết trước ông Bùi Văn N1.

Anh chị em ruột của ông Bùi Văn N1 gồm:

- Bà Bùi Thị O1, sinh năm 1912, đã chết năm 1977, trước khi chết bà Bùi Thị O1 không có chồng, con.

- Bà Bùi Thị P1, sinh năm 1914, đã chết năm 1978, trước khi chết bà Bùi Thị P1 không có chồng, con.

- Ông Bùi Văn Q1, sinh năm 1922, đã chết năm 2014. Trước khi chết ông Bùi Văn Q1 có vợ là bà Nguyễn Thị M1 và 09 người con như sau:

1. Ông Bùi Văn X, sinh năm 1943.
2. Bà Bùi Thị C1, sinh năm 1947.

3. Bà Bùi Thị I, sinh năm 1952.

4. Bà Bùi Thị O, sinh năm 1953.

5. Ông Bùi Tuấn Hưng, sinh năm 1957.

6. Ông Bùi Hải M, sinh năm 1962.

7. Bà Bùi Văn R1, sinh năm 1949, đã chết năm 2009. Và có 01 người con duy nhất là ông Huỳnh Thanh L1, sinh năm 1983.

8. Ông Nguyễn Tấn S1, sinh năm 1959, đã chết năm 1995, trước khi chết ông Nguyễn Tấn S1 không có vợ con.

9. Bà Bùi Kim T1. Sinh năm 1964, đã chết năm 2003, trước khi chết bà Bùi Kim T1 có 01 người con duy nhất là bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1989.

Được bên bán nhà cam kết về việc đang thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và cấp Giấy tờ sở hữu đối với căn nhà nên bên mua nhà đã ký Văn bản thỏa thuận hứa mua – hứa bán căn nhà ngày 12/01/2017 với giá mua là 5.500.000.000 đồng và bên mua nhà đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng cho bên bán nhà (Sự việc được ghi nhận trong Vi bằng số 426/2017TB-TPL ngày 12/01/2017 của Thừa phát lại huyện D1 Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau đó, bên mua nhà được biết căn nhà đã được Ủy ban nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy tờ sở hữu cho bên bán nhà. Và bên mua nhà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bên bán nhà thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn nhà theo thỏa thuận nhưng chỉ có bà Nguyễn Thị M1 có tinh thần hợp tác tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký. Ngược lại, các ông bà còn lại cố tình thoái thác, tránh né, trì hoãn không tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký.

Chính vì nguyên nhân trên, bên mua nhà yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Công nhận Văn bản thỏa thuận hứa mua – hứa bán tài sản ký ngày 12/01/2017 là hợp pháp, có giá trị pháp lý. Buộc bên bán nhà phải thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà cho bên mua nhà và bên mua nhà đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng cho bên bán nhà.

- Trong trường hợp bên bán nhà không đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà thì bên bán nhà phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và chịu phạt số tiền là 9.000.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ký. Tổng cộng là 12.000.000.000 đồng. Thực hiện thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị I, ông Bùi Hải M, bà Bùi Thị O có ông Trần Kiều S đại diện theo ủy quyền trình bày: Thừa nhận về nguồn gốc căn nhà, người thừa kế của ông Bùi Văn N1, việc thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Nay đề nghị tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua bán căn nhà và yêu cầu bên mua nhà thanh toán cho bên bán nhà số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng. Xác định mỗi đồng thừa kế chỉ được bà Nguyễn Thị M1 giao 300.000.000 đồng trong số tiền đã nhận cọc.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Thanh L1 trình bày: Thừa nhận về nguồn gốc căn nhà, người thừa kế của

ông Bùi Văn N1, việc thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Nay đề nghị tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua bán căn nhà và yêu cầu bên mua nhà thanh toán cho bên bán nhà số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng. Xác định mỗi đồng thừa kế chỉ được bà Nguyễn Thị M1 giao 300.000.000 đồng trong số tiền đã nhận cọc.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Tấn U, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1 có ông Đặng Đình E1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Về nguồn gốc sở hữu căn nhà: Do ông Bùi Văn N1 đứng tên sở hữu theo Bằng khoán điền thổ số 1196 năm 1952. Ngày 17/8/1965, bà Bùi Thị O1 và bà Bùi Thị P1 có lập Giấy ủy quyền cho ông Bùi Công X1 được làm trụ trì và đứng tên xây dựng tự viện tại địa chỉ trên. Năm 1977, ông Bùi Công X1 đứng tên trên tờ kê khai nhà, đất. Ngày 17/4/2017, Văn phòng đất đai Chi nhánh Quận A có văn bản số 380 thông báo tự viện là giáo sản nên không cấp Giấy tờ sở hữu nhà cho gia đình được.

- Về người thừa kế của ông Bùi Văn N1 và thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà: Thừa nhận đúng như đại diện nguyên đơn đã trình bày tại Tòa án.

- Về ý kiến giải quyết vụ án: Việc mua bán căn nhà không thực hiện được là do cơ quan nhà nước từ chối cấp giấy tờ sở hữu cho gia đình nên đề nghị chấm dứt hợp đồng và mỗi đồng thừa kế sẽ thanh toán lại cho bên mua nhà số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 có ông Đặng Đình E1 đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với ý kiến của ông Bùi Tấn U, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1 tại Tòa án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng hòa giải không thành do các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết nội dung vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm:

1. Nguyên đơn yêu cầu: Do bên bán nhà không đồng ý tiếp tục thực hiện mua bán nhà nên bên mua nhà hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc bên bán nhà trả lại tiền cọc 3.000.000.000 đồng và bồi thường 9.000.000.000 đồng, tổng cộng là 12.000.000.000 đồng. Yêu cầu thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn bà Bùi Thị I, ông Bùi Hải M, bà Bùi Thị O có ông Trần Kiều S đại diện theo ủy quyền vắng mặt.

3. Bị đơn ông Bùi Tấn U, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1 có ông Đặng Đình E1 đại diện theo ủy quyền và bị đơn ông Huỳnh Thanh L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 có ông Đặng Đình E1 đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng và buộc bên bán nhà hoàn trả lại số tiền cọc đồng đã nhận 3.000.000.000 và phải bồi thường số tiền là 9.000.000.000 đồng vì có cơ sở và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì không có cơ sở.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử :

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 184 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 357 và Điều 425 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B:

1. Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận hứa mua – hứa bán tài sản ngày 12/01/2017 kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 hoàn trả tiền cọc 3.000.000.000 đồng và bồi thường 9.000.000.000 đồng cho bà Trần Thị B.

Thực hiện thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 nộp án phí là 120.000.000 đồng.

- Hoàn lại cho bà Trần Thị B số tiền tạm nộp án phí 57.250.000 đồng, 56.750.000 đồng, 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0019087 ngày 10/7/2017, Biên lai tạm ứng án phí số 0003633 ngày 14/4/2017, Biên lai tạm ứng án phí số 0003634 ngày 14/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

Trường hợp bản án, 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 thoả 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 và 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.

3. Về quyền kháng cáo:

- Bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị M1, ông Bùi Tấn U, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, ông Huỳnh Thanh L1 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bà Bùi Thị I, ông Bùi Hải M, bà Bùi Thị O được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

Ngày 15 tháng 9 năm 2017 bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đặng Đình E1 là đại diện theo ủy quyền của các bị đơn - Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X cùng luật sư trình bày kháng cáo: Bản án sơ thẩm không xem xét đầy đủ chứng cứ, tuyên án không khách quan gây ảnh hưởng đến quyền lợi của phía bị đơn.

Không đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Giáo hội Phật giáo Việt nam vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện đối tượng mua bán giữa nguyên và bị đơn là căn nhà N, Phường L, Quận A là tài sản của Giáo hội Phật giáo Việt Nam.

Trong quá trình mua bán mặc dù các bên không biết đối tượng mua bán là tài sản của nhà chùa tuy nhiên tại văn bản thỏa thuận hứa mua hứa bán có nội dung bên mua biết rõ về tài sản, thực tế các bên tiến hành mua bán nhà nhưng không có chứng thực, đối tượng mua bán là tài sản của nhà chùa nên cần phải xác định đây là hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung. Khi được cơ quan chức năng trả lời đây là tài sản của nhà chùa thì bên bị đơn mới yêu cầu ngưng hợp thực hóa chủ quyền nhà đất và chấm dứt hợp đồng hứa mua hứa bán. Theo bản đồ quy hoạch vị trí căn nhà cũng được xác định là đất tôn giáo. Do hợp đồng hứa mua hứa bán giữa các bên vi phạm điều cấm nên cần phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu, các bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận, tuy nhiên bản án sơ thẩm lại tuyên hủy bỏ văn bản hứa mua hứa bán là không đúng luật định, ngoài ra chỉ có chủ dự án chủ căn hộ hình thành trong tương lai mới được ký hợp đồng hứa mua hứa bán, các cá nhân ký hợp đồng hứa mua hứa bán là không đúng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc vì lỗi của cả bên mua và bên bán không biết nhà đất là tài sản của Giáo hội phật giáo Việt Nam, vì vậy đề nghị xử các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bị đơn Bà Bùi Thị I trình bày: Căn nhà N là tài sản của nhà chùa nên tôi đề nghị chấm dứt hợp đồng hứa mua hứa bán. Đồng thời bà cho rằng bà không ủy quyền cho ông Trần Kiều S tham gia tố tụng, không biết ông Trần Kiều S là ai.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh L1 trình bày : Tôi đã nhận tiền cọc, đề nghị tiếp tục hợp đồng đã ký.

Ông Trần Bá E là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày :

Không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện đây là tài sản của Giáo hội Phật giáo Việt Nam. Căn nhà N là tài sản của ông Bùi Văn N1 đứng tên sở hữu, việc ngôi nhà nằm trong quy hoạch đất tôn giáo không có nghĩa ngôi nhà không thuộc sở hữu tư nhân vì quy hoạch chỉ là dự kiến của cơ quan chức năng. Bên bán tự cho rằng đây là đất tôn giáo và yêu cầu ngưng hợp thức hóa chủ quyền nhà, chấm dứt hợp đồng hứa mua hứa bán là vi phạm cam kết giữa hai bên, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí minh trình bày quan điểm :

Về thủ tục tố tụng, các đương sự, thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Pháp luật.

Về nội dung kháng cáo :

Xét thấy tại công văn 380/CN.VPĐK.Q3 ngày 17/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Quận A có nội dung, theo ban trị sự Giáo hội Phật Giáo Việt Nam ngôi chùa Phước Quang tại N xây dựng năm 1930 có đăng ký danh mục tự viện thuộc Thành hội Phật Giáo TP. Hồ Chí Minh ấn hành năm 1993. Từ năm 1996 không tham gia sinh hoạt, căn cứ điều 57 Hiến chương giáo hội Phật Giáo Việt Nam, tự viện dưới sự quản lý của Giáo hội là giáo sản của Giáo hội Phật Giáo Việt Nam. Như vậy căn nhà N, Phường L, Quận A là tài sản của Giáo hội Phật Giáo. Căn cứ điều 480 Bộ luật dân sự hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

Xét về lỗi:

Bên bán hiểu rõ tình trạng pháp lý của căn nhà nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán, bên mua không tìm hiểu kỹ về căn nhà nhưng vẫn giao dịch mua bán như vậy hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai phía, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét .

Bà Bùi Thị I cho rằng không ủy quyền cho người đai diện là ông Trần Kiều S tuy nhiên không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký. Tại Văn bản trả lời của văn phòng công chứng U1 xác định việc công chứng thực hiện theo đúng quy trình luật định do đó ý kiến của bà I không có cơ sở xem xét.

Tại cấp phúc thẩm bà I có đơn kháng cáo bổ sung, xét thấy đơn kháng cáo của bà là quá hạn và nội dung kháng cáo của bà I trùng hợp với nội dung kháng

cáo của các ông bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X, do đó quyền lợi của bà I sẽ được xem xét khi Tòa xét kháng cáo của các đương sự này.

[2] Xét về nội dung kháng cáo :

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng cả hai bên mua bán đều có lỗi vì đã hứa mua hứa bán tài sản của Giáo hội Phật giáo, do đó đường lối giải quyết tranh chấp là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Các đương sự thừa nhận nội dung và hình thức Văn bản thỏa thuận hứa mua – hứa bán tài sản ngày 12/01/2017 và Vi bằng số 426/2017/VB-TPL ngày 12/01/2017 của Văn phòng thừa phát lại huyện D1 Thành phố Hồ Chí Minh là để thực hiện cho hợp đồng này.

Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào hợp đồng hứa mua hứa bán nêu trên và nguồn gốc của căn nhà để giải quyết vụ án.

Đối với chứng cứ là bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà 117 N , Phường L, Quận A do nguyên đơn xuất trình mà không có bản gốc, căn cứ Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử không xem xét chứng cứ này.

[3] Về nguồn gốc căn nhà:

Nguồn gốc nhà đất căn nhà 117 N , Phường L, Quận A do ông Bùi Văn N1 đứng tên sở hữu theo Bằng khoán điền thổ số 1196 năm 1952. Ngày 17/8/1965, bà Bùi Thị O1 và bà Bùi Thị P1 có lập Giấy ủy quyền cho ông Bùi Công X1 được làm trụ trì và đứng tên xây dựng tự viện tại địa chỉ trên. Năm 1977, ông Bùi Công X1 đứng tên trên tờ kê khai nhà, đất. Căn cứ vào Công văn số 10173/VPĐK-KTTT ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh thì nguồn gốc căn nhà được xác định là thuộc sở hữu ông Bùi Văn N1 theo Bằng khoán điền thổ số 1196 Sài Gòn Gia Định năm 1952.

Căn cứ vào kết quả xác minh của Công an Phường L Quận A Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Bùi Văn N1 đã chết vào năm 1960 và người thừa kế theo quy định pháp luật của ông Bùi Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1.

Theo nội dung kháng cáo của bị đơn đây là tài sản của Giáo hội Phật giáo, do đó các bên không có quyền định đoạt, Hội đồng xét xử xét thấy: Công văn số 36/CV.BTS ngày 07/4/2017 của Ban trị sự Giáo hôi Phật giáo Việt Nam xác định căn nhà số 117 N , Phường 04, Quận A có đăng ký danh mục tự viện thuộc thành hội Phật giáo Thành phố Hồ Chí Minh ấn hành năm 1993 và từ năm 1996 đến nay không tham gia sinh hoạt…dưới sự quản lý các cấp của Giáo hội, tự viện là giáo sản của giáo hội Phật giáo Việt Nam, công văn số 380/CN.VPĐK.Q3 ngày 17 tháng 4 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận A trả lời cho ông Nguyễn Văn Y1 có nội dung do công văn 36/CV.BTS ngày 07/4/2017 của Ban trị sự Giáo hôi Phật giáo Việt Nam nên hồ sơ nhà chưa đủ điều kiện để cấp chủ quyền. Những công văn nói trên không thể hiện quyền sở hữu căn nhà đã được chuyển từ phía ông N1 sang Giáo hội Phật

giáo cũng như không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đây là tài sản của Giáo hội Phật giáo, do đó Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để xác định đây là tài sản của Giáo hội Phật giáo Việt Nam nên kháng cáo của bị đơn cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về vấn đề này là không có cơ sở.

Xét ý kiến luật sư của bị đơn cho rằng cần phải đưa Giáo hội Phật giáo vào tham gia tố tụng, như nhận định trên hồ sơ không có chứng cứ thể hiện căn nhà số 117 N , Phường L, Quận A là tài sản của Giáo hội Phật giáo và giáo Hội Phật giáo không có tranh chấp trong vụ án này, bản chất quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng hứa mua hứa bán do đó cấp sơ thẩm không đưa Giáo hội Phật giáo vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là đúng luật định.

Về hợp đồng hứa mua hứa bán, luật sư cho rằng ngoài các chủ đầu tư căn hộ và chủ dự án, các cá nhân ký loại hợp đồng này là không đúng luật định, xét các cá nhân có quyền làm những việc mà pháp luật không cấm và thực chất thỏa thuận này là hợp đồng dân sự được sử dụng trong trường hợp một bên đang hoặc sẽ là chủ sở hữu nhà ở hứa bán nhà ở đó cho bên hứa mua, nội dung đã ký giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật và không thuộc trường hợp bị cấm, do đó thỏa thuận này là có giá trị thực hiện.

Xét về lỗi trong việc thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán:

Tại Văn bản thỏa thuận hứa mua hứa bán được ký giữa hai bên có nội dung Bên A (Bên bán) cam đoan là những người thừa kế hợp pháp nhà đất và quyền tài sản khác đối với thửa đất căn nhà tọa lạc tại 117 N, Phường 04, Quận A do ông Bùi Văn Q1, Bùi Văn N1 để lại.

Tại Điều 03 của văn bản nói trên có nội dung: "Bên A cam đoan bảo đảm tài sản trên đây không có bên thứ ba nào khác tranh chấp. Nếu xảy ra tranh chấp thì được xem như bên A tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng và đồng thời phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đã thỏa thuận .."

Tại công văn số 214 ngày 08/5/2017 Phòng tài nguyên và môi trường Quận A trả lời công văn số 402 của Tòa án có nội dung xác định ngày 01/04/2017 bà Nguyễn Thị M1 có đơn ngưng hợp hợp thức hóa nhà đất đối với căn nhà 117 N, Phường 04, Quận A đồng thời tại phiên tòa bên bán cho rằng tài sản thuộc về Giáo hội phật giáo nên không tiếp tục hợp đồng hứa mua hứa bán.

Các chứng cứ nói trên đã thể hiện bên bán đã tự ý không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cam kết .

Căn cứ vào Điều 425 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện…thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*", Khoản 1 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 "*Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên khoongphari thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp*" và căn cứ vào Điều 3 Văn bản thỏa thuận hứa mua – hứa bán tài sản ngày 12/01/2017 quy định: *"…đồng thời Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 03 lần số tiền cọc là*

9.000.000.000 đồng…”. Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua gấp 03 lần số tiền cọc là 9.000.000.000 đồng.

Nhận định của cấp sơ thẩm về việc Bên Mua nhà có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán nhà hoàn trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại là phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận đã ký là có cơ sở, do đó kháng cáo của phía bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 148 Đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Bùi Tấn U, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí theo luật định trừ vào tiền tạm ứng án phí ông U, bà V1, ông X, bà C1 đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0019331, AA/2017/0019332, AA/2017/0019333, AA/2017/0019334 ngày 21/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, ông U, bà V1, ông X, bà C1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X, giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận hứa mua – hứa bán tài sản ngày 12/01/2017 kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 hoàn trả tiền cọc 3.000.000.000 đồng và bồi thường 9.000.000.000 đồng cho bà Trần Thị B.

Thực hiện thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M1, bà Bùi Thị I, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Hải M, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Bùi Văn X, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị O, ông Huỳnh Thanh L1 nộp án phí là 120.000.000 đồng.

- Hoàn lại cho bà Trần Thị B số tiền tạm nộp án phí 57.250.000 đồng, 56.750.000 đồng, 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0019087 ngày 10/7/2017, Biên lai tạm ứng án phí số 0003633 ngày 14/4/2017, Biên lai tạm ứng án phí số 0003634 ngày 14/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0019331, AA/2017/0019332, AA/2017/0019333, AA/2017/0019334 ngày 21/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Các ông bà Bùi Thị C1, bà Nguyễn Thanh V1, ông Bùi Tấn U, ông Bùi Văn X đã nộp đủ án phi dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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 thoả 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 và 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (27).

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

Dương Tuấn Vinh