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: 410 /2019/DS-PT
Ngày: 14/5/2019
V/v Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy
Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – 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 Nguyễn Thị Mộng L – Kiểm sát viên

Ngày 07 và 14/5/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 671/2018/TLPT-DS ngày 24/12/2018 về việc "Tranh chap về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do ban an dan sl usz thakm sog2115/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyeg wxnh wl a vuuan ra xet xl phúc thẩm sog1713/2019/QĐ-PT ngày 16/4/2019 cua Toa an nhan dan Thanh phog HofChs Minh gil (a cac wl zng sl u

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: 443/45 LVS, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: 389/7 HVT, Phường H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1968 (có mặt)
Địa chỉ: 54/28A LQD, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Khắc Đ, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: 284/30 CB, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Công T2, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần AC.
Địa chỉ: 442 NTMK, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973 – Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần AC – Chi nhánh LVS

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M: Bà Cao Thị Thiên T3, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: 318 LVS, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: 252/47C+D CT, Phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Kim H, chết năm 2012

Địa chỉ: 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ theo tố tụng của bà H:

4.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1943 (vắng mặt)

4.2. Bà Nguyễn Thị Q2, sinh năm 1941 (vắng mặt)

4.3. Bà Nguyễn Hoàng T4, sinh năm 1995 (vắng mặt)

4.4. Trẻ Trần Hoàng Mỹ L, sinh ngày 10/3/2003

Người giám hộ của trẻ L: Bà Nguyễn H T5, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: AT, thị trấn VB, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Mỹ D.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2007, các bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T trình bày:

Ngày 04/7/2007, qua thông tin bà Trần Thị Mỹ D rao bán nhà trên Báo Người lao động, bà đã liên hệ với bà D để xem hiện trạng và giấy tờ chủ quyền của căn nhà 151 LVS, Phường 14, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 151). Ngày 05/7/2007, tại Ngân hàng TMCP AC – Chi nhánh LVS, Thành phố Hồ Chí Minh bà T đã ký kết hợp đồng ủy quyền thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản số LVS.CN.01050707/HĐUN với bà D, ông Trần Công T2 và bà Nguyễn Thị Kim H, giá mua bán nhà là 195 lượng vàng SJC. Ngay sau đó, bà T đặt cọc 23 lượng vàng SJC qua Ngân hàng, bà D đại diện bên bán nhà đứng ra nhận 23 lượng vàng SJC từ Ngân hàng, có giấy giao nhận do Ngân hàng lập ngày 05/7/2007. Bà không giữ bất kỳ giấy tờ nhà 151.

Ngày 06/7/2007, sau khi được Phòng Quản lý đô thị quận Phú Nhuận cho biết nhà 151 thuộc diện giải tỏa trắng, chỉ còn 6m^2, không được phép xây dựng nên bà D trả lại cho bà T 17 lượng vàng SJC, đồng thời bà D đã viết và ký giấy hẹn trả 06 lượng vàng SJC còn lại khi bán được nhà. Nay bà T giảm 01 lượng vàng SJC chỉ yêu cầu bà D trả lại 05 lượng vàng SJC, trả ngay khi bán được nhà.

Bị đơn bà Trần Thị Mỹ D trình bày:

Nhà 151 do bà, ông Trần Công T2, ông Trần Công Danh nhận thừa kế theo thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 03412 ngày 16/02/2005 của Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2006, ông Danh mất nên có thêm người thừa kế của ông Danh gồm: bà Nguyễn Thị Kim H, bà Trần Hoàng Mỹ L, bà Trần Hồng Kim P nhận đăng ký thừa kế theo biên bản phân chia thừa

kế số 8258 ngày 23/5/2007 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh, trước bạ ngày 20/6/2007.

Do biết được thông tin nhà 151 đăng báo bán nên bà Nguyễn Thị Mỹ T đến gặp bà D, ông T2, bà H để tìm hiểu về giấy tờ căn nhà 151. Sau đó, bà T đồng ý mua với giá 195 lượng vàng SJC. Ngày 05/7/2007, tại Ngân hàng AC, bà D, ông T2, bà H đã ký kết hợp đồng LVS.CN.01050707/HĐUN với bà T, ông Q. Bà D đại diện cho ông T2, bà H nhận cọc 23 lượng vàng SJC của bà T qua Ngân hàng AC và đã thực hiện phân chia theo thỏa thuận như sau: Bà D nhận 16 lượng vàng SJC, ông T2 nhận 05 lượng vàng SJC và bà H nhận 02 lượng vàng SJC.

Ngày 06/7/2007, bà T đến nhà bà D đòi lại 23 lượng vàng SJC đã đặt cọc mua bán nhà 151. Do thái độ hung dữ của vợ chồng bà T nên bà D đã trả lại cho bà T 17 lượng vàng SJC, trong đó gồm 16 lượng vàng là phần của bà và 01 lượng của bà H nhờ bà trả hộ. Bà D xác nhận bà có viết và ký giấy hứa trả 06 lượng vàng SJC còn lại cho bà T khi bán được nhà 151.

Nay bà D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, vì 06 lượng vàng SJC còn lại do ông T2, bà H đang chiếm giữ nên bà D không có nghĩa vụ và trách nhiệm trả cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T2 trình bày:

Vào ngày 05/7/2007, ông cùng bà D, bà H ký hợp đồng mua bán nhà 151 với bà T, ông Q, với giá chuyển nhượng là 195 lượng vàng SJC tại Ngân hàng. Ông xác nhận ông và bà H thống nhất cử bà D là chị lớn làm người đại diện ký nhận 23 lượng vàng SJC đặt cọc qua Ngân hàng AC. Ngay sau khi đặt cọc, bà D đã chia cho ông 05 lượng vàng SJC và ông đã dùng số vàng này để trả nợ.

Ông không đồng ý trả 05 lượng vàng SJC cho bà T, vì bà T tự ý mua và tự ý hủy, bên bán không có lỗi trong việc hủy mua của bà T nên không có nghĩa vụ hoàn cọc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/6/2008 và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Bà xác nhận toàn bộ sự việc như lời trình bày của bà D là đúng. Bà có nhận được 02 lượng vàng SJC từ tiền cọc mua bán nhà 151 với bà T. Bà và ông T2 đã cử bà D làm người đại diện để nhận tiền cọc của bà T qua Ngân hàng AC. Khi nghe bà T đòi lại tiền cọc, bà đã gửi trả 01 lượng vàng SJC cho bà T qua bà D.

Năm 2012, bà H chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Nguyễn Văn Đầy, bà Nguyễn Thị Quảng, bà Nguyễn Hoàng T3 có đơn yêu cầu vắng mặt suốt các giai đoạn tố tụng và phiên tòa xét xử vụ án, đồng thời không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP AC ủy quyền cho những người đại diện trình bày:

Ngân hàng AC thực hiện thủ tục ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản trong giao dịch đặt cọc mua bán nhà 151 giữa bên mua là bà T, ông Q và bên bán là bà D, ông T2, bà H theo hợp đồng ủy nhiệm thanh toán số LVS.CN.01050707/HĐUN ngày 05/7/2007. Các điều khoản về giá cả mua bán,

số tiền đặt cọc, phương thức thanh toán trong hợp đồng theo thỏa thuận của các bên. Ngày 05/7/2007, bà T đã giao tiền đặt cọc là 23 lượng vàng SJC cho Ngân hàng AC và Ngân hàng AC đã giao lại số vàng này cho đại diện của bên nhận là bà D thể hiện tại các biên bản giao nhận vàng. Khi giao dịch nhận tiền, vàng với phía khách hàng thì Ngân hàng sẽ giao dịch với người đại diện được xác định trong hợp đồng ủy nhiệm thanh toán. Ngân hàng làm trung gian thanh toán không làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt hợp đồng. Việc các bên không thực hiện được mua bán theo thỏa thuận ban đầu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngân hàng xác định do lỗi đánh máy nên tại điểm 3.1 Điều 3 của hợp đồng đã ghi nhầm "…bên nhận tiền phải trả lại cho bên nhận tiền số tiền đặt cọc…Bên nhận tiền đổi ý không tiến hành việc mua bán thì phải trả lại cho bên nhận tiền số tiền gấp đôi đặt cọc". Ngân hàng đã có văn bản số 01101107/CV-LVS.07 ngày 10/11/2007 giải thích điều khoản trên theo đúng tinh thần hợp đồng và sự việc thực tế, câu đúng là "…bên nhận tiền phải trả lại cho bên trả tiền số tiền đặt cọc…Bên nhận tiền đổi ý không tiến hành việc mua bán thì phải trả lại cho bên trả tiền số tiền gấp đôi tiền đặt cọc".

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q trình bày:

Do không rành về thủ tục nên ông và bà T có nhờ Ngân hàng AC làm trung gian thanh toán với bà D, ông T2, bà H. Ông chỉ tham gia ký kết hợp đồng còn việc giao nhận tiền vàng giữa các bên và các vấn đề khác giữa bà T và bà D ông không rõ. Ông xác định 23 lượng vàng SJC đặt cọc mua bán nhà là tài sản riêng của bà T nên ông không có ý kiến gì đối với việc khởi kiện của bà T. Ông yêu cầu được vắng mặt suốt các giai đoạn tố tụng và xét xử vụ kiện.

Tại bản án sơ thẩm số 2115/2018/DS-ST ngày 23/10/2018, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã tuyên xử:

1. Giao dịch đặt cọc mua bán căn nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ D, ông Trần Công T2, bà Nguyễn Thị Kim H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Huỳnh Văn Q được ký kết tại hợp đồng ủy nhiệm thanh toán chuyển nhượng bất động sản số LVS.CN.01050707/HĐUN ngày 05/7/2007 vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Mỹ D hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ T 218.760.000đ (hai trăm mười tám triệu bảy trăm sáu mười ngàn đồng) là tiền đặt cọc còn lại từ việc mua bán nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Trần Thị Mỹ D được quyền khởi kiện yêu cầu ông Trần Công T2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim H (do bà H mất năm 2012) phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới của họ đối với bà D khi bà bà đã hoàn trả đủ số tiền 218.760.000đ (hai trăm mười tám triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị Mỹ T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D phải nộp 9.562.800đ (chín triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn tám trăm đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.100.000đ (hai triệu một trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 006583 ngày 17/10/2007 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2018, bị đơn bà Trần Thị Mỹ D nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn bà Trần Thị Mỹ D ủy quyền cho ông Võ Khắc Đ đại diện kháng cáo cho rằng, căn nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN được Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00876 ngày 05/8/2005 cho bà Trần Thị Mỹ D (đại diện thừa kế khai trình). Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đường LVS quy hoạch 30m và đường HVB quy hoạch 16m theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và cho đến nay cũng không có phát sinh quy hoạch giải tỏa. Bà T là người mua nhà không tìm hiểu kỹ quy hoạch căn nhà trước khi mua nhà là lỗi của bà T. Do đó, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là thiếu thực tế. Đồng thời, Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 05/7/2007 chỉ là hợp đồng đặt cọc, sau khi đặt cọc xong thì mới tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán công chứng theo thỏa thuận tại Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản nêu trên.

Ngoài ra, theo như Giấy thỏa thuận phân chia tiền bán nhà 151 LVS, Phường 14, quận Phú Nhuận ngày 05/7/2007 giữa bà D, ông T2, bà H thì ngày 06/7/2007 bà D đã trả lại 17 lượng vàng SJC cho bà T, trong đó, bà D trả lại phần bà D nhận 16 lượng vàng SJC và bà H đã trả 01 lượng vàng SJC. Số còn lại bà H có trách nhiệm trả cho bà T 01 lượng vàng và ông T2 có trách nhiệm trả cho bà T 05 lượng vàng SJC.

Do đó, bà D không đồng ý trả cho bà T 06 lượng vàng SJC tương đương số tiền 218.760.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T2 trình bày: Hiện nay ông là người quản lý, sử dụng và cho thuê căn nhà 151 LVS, Phường 14, quận Phú Nhuận, mỗi tháng tiền cho thuê nhà ông có chia cho bà D và các con bà H. Từ khi ký hợp đồng bán nhà cho bà T đến nay ông cũng không có kêu bán nhà và hoàn cảnh khó khăn về kinh tế nên ông không có khả năng trả số tiền cho bà D.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội D: Căn cứ tờ giấy ngày 06/7/2007, bà Trần Thị Mỹ D đã trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ T 17 lượng vàng SJC, số còn lại 06 lượng vàng SJC sẽ trả cho bà T sau khi bán nhà. Đồng thời, tại phiên tòa ông T2 trình bày, căn nhà hiện nay do ông quản lý, sử dụng và có một phần cho thuê. Tiền cho thuê nhà chia làm 03 phần gồm ông, bà D và các con của ông Danh. Hoàn cảnh kinh tế của ông hiện nay khó khăn, không có việc làm nên không có khả năng trả tiền cho bà D, nếu bà D trả tiền cho bà T thì khi bán được nhà ông sẽ trả lại cho bà D.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà D, sau khi bán được nhà thì bà D sẽ trả cho bà T 06 lượng vàng SJC.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00876 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp ngày 05/8/2005 thể hiện: Trần Thị Mỹ D (đại diện thừa kế khai trình) thửa đất số 59, tờ bản đồ số 04 (BĐĐC), diện tích 53,3m^2, tại địa chỉ 151 LVS, Phường MB, quận PN, diện tích sử dụng 107,8m^2, kết cấu nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, số tầng 02. Tại Mục IV ghi chú: Đường LVS quy hoạch 30m và đường HVB quy hoạch 16m theo quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 325 – 326).

[2] Theo Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản số LVS.CN.01050707/HĐUN ngày 05/7/2007 giữa: bà Trần Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công T2, bà Trần Thị Mỹ D, bà Trần Thị Kim H được quyền thay mặt bên chuyển nhượng, bên nhận tiền thực hiện và quyết định các vấn đề có liên quan đến hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản với bên nhận chuyển nhượng, bên trả tiền ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T do bà T đại diện theo ủy quyền với nội D mua bán, chuyển nhượng bất động sản số 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên nhận tiền và bên trả tiền đồng ý ủy nhiệm cho Ngân hàng TMCP AC – Chi nhánh LVS (ACB) thực hiện trung gian thanh toán số tiền chuyển nhượng bất động sản là 1.950 chỉ vàng SJC theo phương thức ngày sau khi ký hợp đồng ủy nhiệm tại Ngân hàng, bên trả tiền phải chuyển vào Ngân hàng ACB số tiền 230 chỉ vàng SJC và xem như đó là số tiền đặt cọc giữa hai bên khi tiến hành việc mua bán nhà và bên nhận tiền được nhận số tiền 230 chỉ vàng SJC. Trường hợp bất động sản được chuyển nhượng có phát sinh quy

hoạch, giải tỏa thì bên nhận tiền phải trả lại cho bên trả tiền số tiền đặt cọc. Bên trả tiền đổi ý không tiến hành việc mua bán phải chịu mất cọc. Bên nhận tiền đổi ý không tiến hành việc mua bán thì phải trả lại cho bên trả tiền số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc. Bên nhận tiền phải hoàn tất việc ký hợp đồng mua bán sang tên tại Phòng Công chứng cho bên trả tiền và được nhận số tiền 1.220 chỉ vàng SJC, chậm nhất ngày 05/8/2007 và bên nhận tiền phải hoàn tất việc mua bán… (bút lục số 29 – 31).

[3] Theo biên bản giao nhận vàng (dùng cho bên mua bất động sản giao vàng) theo hợp đồng ủy nhiệm số LVS.CN.01050707/HDUN-28122879 ngày 05/7/2007 thể hiện: Bà Nguyễn Thị Mỹ T đã giao cho Ngân hàng TMCP AC – Chi nhánh LVS (ACB LVS) do bà Phạm Mỹ Duyên đại diện 230 chỉ vàng SJC (bút lục số 35).

[4] Theo biên bản giao nhận vàng (dùng cho bên bán bất động sản nhận vàng) theo hợp đồng ủy nhiệm số số LVS.CN.01050707/HDUN-28122879 ngày 05/7/2007 thể hiện: Ngân hàng TMCP AC – Chi nhánh LVS (ACB LVS) do bà Phạm Mỹ Duyên đại diện đã giao cho bà Trần Thị Mỹ D 230 chỉ vàng SJC (bút lục số 37).

[5] Theo Giấy thỏa thuận phân chia tiền bán nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN ngày 05/7/2007 có nội D: Số tiền đặt cọc là 23 lượng vàng SJC được tạm chia theo sự thỏa thuận của 03 người. Bà Trần Thị Mỹ D 16 lượng vàng SJC, ông Trần Công T2 05 lượng vàng SJC và bà Nguyễn Thị Kim H 02 lượng vàng SJC (bút lục số 27).

[6] Tại mặt sau trang cuối cùng của Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản số LVS.CN.01050707/HĐUN ngày 05/7/2007 thể hiện: Ngày 06/7/2007, bà Trần Thị Mỹ D có trả lại tiền đặt cọc mua nhà là 17 lượng SJC cho bà Nguyễn Thị Mỹ T. Còn 06 lượng vàng còn lại tôi sẽ trả cho bà T sau khi bán nhà (bút lục số 32).

[7] Xét, tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản số LVS.CN.01050707/HĐUN ngày 05/7/2007 các bên thỏa thuận: "Trường hợp bất động sản được chuyển nhượng có phát sinh quy hoạch, giải tỏa thì bên nhận tiền phải trả lại cho bên trả tiền số tiền đặt cọc…". Theo Công văn phúc đáp số 132/QLĐT ngày 15/4/2009 của Phòng Quản lý đô thị quận Phú Nhuận có nội D: Căn nhà 151 LVS, Phường 14, quận Phú Nhuận thuộc hoàn toàn trong lộ giới và chỉ giới xây dựng. Ủy ban nhân dân Quận Phú Nhuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00876 ngày 05/8/2005 cho bà Trần Thị Mỹ D (đại diện thừa kế khai trình) có thể hiện lộ giới tuyến đường HVB và đường LVS chưa thể hiện ranh quy hoạch theo quy chuẩn Việt Nam ban hành theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996, khi chủ sở hữu có nhu cầu thông tin Phòng Quản lý đô thị sẽ cung cấp ranh quy hoạch chính xác bằng văn bản cho chủ sở hữu. Đồng thời, sau khi ký Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 05/7/2007 thì bà D đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà T theo tờ giấy ngày 06/7/2007, thể hiện bà Trần Thị Mỹ D có trả lại tiền đặt cọc mua nhà là 17 lượng SJC cho bà Nguyễn

Thị Mỹ T. Còn 06 lượng vàng còn lại tôi sẽ trả cho bà T sau khi bán nhà. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận hoàn trả lại cọc cho nhau.

Ngoài ra, việc bà D, bà H và ông T2 thỏa thuận phân chia tiền bán nhà là việc của bên bán nhà là bà D, bà H, ông T2. Đồng thời, bà D là người nhận số vàng đặt cọc của bà T và viết giấy đồng ý trả lại số vàng cho bà T, nên bà D phải có trách nhiệm trả lại số vàng còn lại cho bà T. Do đó, bà D ủy quyền cho ông Đế đại diện không đồng ý trả lại số tiền 218.760.000 đồng tương đương 06 lượng vàng là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[8] Án sơ thẩm, buộc bà D có trách nhiệm trả lại cho bà T số vàng là 06 lượng SJC quy ra tiền đồng Việt Nam là 218.760.000 đồng là có căn cứ, nên giữ nguyên.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, căn cứ thỏa thuận giữa bà D và bà T tại tờ giấy ngày 06/7/2007, sau khi bán nhà bà D sẽ trả lại cho bà T số vàng còn lại là 06 lượng vàng SJC. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D và sửa án sơ thẩm. Buộc bà D phải trả cho bà T số tiền 218.760.000 đồng ngay sau khi bán nhà.

Xét, bà D đã giữ số vàng còn lại 06 lượng SJC của bà T từ năm 2007 đến nay là hơn 12 năm và từ khi ký thỏa thuận từ ngày 06/7/2007 đến nay thì bên người bán nhà là bà D, ông T2 cũng không có rao bán nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 là người đang quản lý, sử dụng và cho thuê nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN cũng không có thiện chí bán nhà, để trả số vàng cho bà T. Do đó, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là không phù hợp, nên không chấp nhận.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bà D phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D.

2. Giữ nguyên bản án số 2115/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Giao dịch đặt cọc mua bán căn nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ D, ông

Trần Công T2, bà Nguyễn Thị Kim H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Huỳnh Văn Q được ký kết tại hợp đồng ủy nhiệm thanh toán chuyển nhượng bất động sản số LVS.CN.01050707/HĐUN ngày 05/7/2007 vô hiệu.

2.2. Buộc bà Trần Thị Mỹ D hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ T 218.760.000đ (hai trăm mười tám triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng) là tiền đặt cọc còn lại từ việc mua bán nhà 151 LVS, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Trần Thị Mỹ D được quyền khởi kiện yêu cầu ông Trần Công T2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim H (do bà H mất năm 2012) phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới của họ đối với bà D khi bà đã hoàn trả đủ số tiền 218.760.000đ (hai trăm mười tám triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị Mỹ T.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D phải nộp 9.562.800đ (chín triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn tám trăm đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.100.000đ (hai triệu một trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 006583 ngày 17/10/2007 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm nộp án phí phúc thẩm do bà Trần Thị Mỹ D nộp theo biên lai thu số 0005849 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

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 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 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

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 TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Ngọc Tường