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: 534/2018/DS-PT
Ngày: 30/5/2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất

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: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Nguyễn Minh Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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: Ông Lê Tấn Đông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 30 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2018/TLPT–DS ngày 01 tháng 3 năm 2018, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS–ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1950/2018/QĐ–PT ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đinh Thị L**, sinh năm 1966.
Địa chỉ: đường T, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* 1. Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1960;
2. Ông **Nguyễn Thúc B**, sinh năm 1978.
Cùng địa chỉ: đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:
Ông **Nguyễn Xuân T** – sinh năm 1968.
Địa chỉ: đường E, phường F, quận G, Thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Nguyễn Thị Hồng V**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Phạm Duy V**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: đường T, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà **Võ Thị N** – Bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* **Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị L trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên bà có biết được bà Võ Thị N có nhu cầu bán nhà. Vào ngày 23/8/2016, bà và bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất và mua bán nhà tại địa chỉ đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính xã J, huyện C giá chuyển nhượng là 5.950.000.000 đồng (Năm tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Căn nhà trên đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất Số 9026/97 ngày 10/9/2017 cho ông Nguyễn Văn R và bà Võ Thị N.

Bà đã đặt cọc cho bà N và anh B số tiền là 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Do ông R chết nên số tiền bà đưa bà N và anh B để trả nợ vay cho Ngân hàng do ông R đã vay trước đây. Theo bà được biết ông R có vợ là bà N và các con là Nguyễn Thúc B, Nguyễn Thị Hồng V. Sau đó, bà đã nhiều lần yêu cầu bà N, anh B và chị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên nhưng họ không đồng ý.

Do bà nhận thấy bà N, anh B và chị V không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà tại địa chỉ Đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính xã J, huyện C. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà N và anh B đã không cho bà biết chị V là con ông R nên bà chỉ biết bà N và anh B là người thừa kế của ông R, ngoài ra không còn người nào khác. Nay bà xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà với bà N và anh B. Buộc bà N và anh B phải trả cho bà số tiền đã nhận cọc là 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ

không trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 4.100.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Võ Thị N trình bày: Vào ngày 23/8/2016, bà và con bà Nguyễn Thúc B có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đinh Thị L để chuyển nhượng phần đất và nhà tại địa chỉ số Đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính xã J, huyện C giá chuyển nhượng là 5.950.000.000 đồng (Năm tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Bà L đã đặt cọc cho bà và anh B số tiền là 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền này bà nhận để trả nợ vay ngân hàng cho chồng bà - ông Nguyễn Văn R đã vay. Phần đất và nhà nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà và ông Nguyễn Văn R theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 9026/97 ngày 10/9/1997. Vào năm 2014, ông Nguyễn Văn R chết. Cha mẹ ruột của ông R chết trước ông R. Bà và ông R có hai người con là Nguyễn Thúc B, sinh năm 1978 và Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1979. Trước khi bà L khởi kiện bà với anh B tại Tòa án nhân dân huyện B, vào ngày 13/6/2017, bà và hai con bà có yêu cầu bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà để hai con bà ủy quyền cho bà ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L nhưng bà L không đồng ý. Vì vậy, con gái bà là Nguyễn Thị Hồng V không đồng ý chuyển nhượng phần đất và căn nhà nêu trên cho bà L nữa.

Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do là bà và anh B vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đối với phần đất và căn nhà nêu trên nhưng do con gái bà chị Nguyễn Thị Hồng V không đồng ý ủy quyền cho bà và anh B ký hợp đồng với bà L nên bà và anh B không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà L. Vì vậy, bà sẽ trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền lãi ngân hàng cho bà L với số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B buộc bà Đinh Thị L phải trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9026/97 ngày 10/9/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R và bà Võ Thị N.

Bị đơn anh Nguyễn Thúc B trình bày: Anh là con của ông Nguyễn Văn R và bà Võ Thị N, anh có cùng ý kiến và lời trình bày với bà N. Ngoài ra, anh không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy V trình bày: Ông là chồng của bà Đinh Thị L. Ông có ý kiến cùng với ý kiến với bà L và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng V trình bày: Chị là con của ông Nguyễn Văn R và bà Võ Thị N. Vào ngày 23/8/2016, mẹ và anh chị là bà Võ Thị N và anh Nguyễn Thúc B có ký hợp đồng đặt cọc với bà F để chuyển nhượng phần đất và nhà tại địa chỉ số Đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính xã J, huyện C giá chuyển nhượng là 5.950.000.000 đồng (Năm tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Bà L đã đặt cọc cho mẹ chị và anh B số tiền là 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền này để trả nợ vay ngân hàng cho cha chị là ông Nguyễn Văn R đã vay. Nay bà L khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, chị không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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 Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 giữa bà Đinh Thị L với bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B. Buộc bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B có trách nhiện liên đới thanh toán cho bà Đinh Thị L số tiền: 4.100.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nhận đủ số tiền nêu trên, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị N và anh Nguyễn Thúc B Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn R số vào sổ: 9026/97 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/9/1997.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 19/2017/QĐ-BPKCTT ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 23/01/2018, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị N, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà và bà Đinh Thị L vô hiệu, xem xét lỗi của các bên trong giao dịch dân sự để xác định và làm căn cứ khôi phục lại tình trạng ban đầu theo quy định của Bộ luật dân sự.

Ngày 12/02/2018, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/02/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm với lý do Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu kể từ ngày được ký kết do chị V không ký vào Hợp đồng. Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì không phạt cọc.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Các đương sự không tự hòa giải với nhau để giải quyết vụ án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm với lý do tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, bà N nói con gái đã ủy quyền đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà bổ sung Hợp đồng ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hồng V cho bà Võ Thị N. Đồng thời, bà muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà như Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016. Trường hợp, bị đơn không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán thì phải phạt cọc như thỏa thuận.

Bị đơn là bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán với lý do chị Nguyễn Thị Hồng V muốn giữ lại căn nhà. Nay chỉ trả lại tiền cọc đã nhận và tiền lãi suất theo ngân hàng. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B buộc bà Đinh Thị L phải trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9026/97 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/9/1997 cấp cho ông Nguyễn Văn R và bà Võ Thị N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Hồng V, xác nhận Hợp đồng ủy quyền do nguyên đơn cung cấp đúng là do bà làm theo yêu cầu của bà Võ Thị N trong thời gian cần giải quyết tài sản của cha để lại trong đó có căn nhà đang thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên, chị V cho rằng nội dung ủy quyền này không bao gồm căn nhà đang tranh chấp, mà ủy quyền cho bán căn nhà khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nay chị V đồng ý cùng với mẹ và anh trai chịu trách nhiệm trả lại tiền cho nguyên đơn cùng với tiền lãi phát sinh theo quy định. Đồng thời xác định, tại Tòa án cấp sơ thẩm chị V có mặt và không cung cấp địa chỉ nơi ở tại nước ngoài.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi giải quyết tranh chấp có yếu tố nước ngoài là sai thẩm quyền. Đề nghị hủy án sơ thẩm để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thẩm quyền. Về Giấy ủy quyền chung lâu dài của chị V ngày 04/3/2016 khi mang ra công chứng để thực hiện việc mua bán thì Phòng công chứng tại Việt Nam không đồng ý với lý do không ủy quyền cụ thể bán căn nhà nào nên giấy ủy quyền này không hợp lệ dẫn đến việc ký hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do lỗi của hai bên thì không phải phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị:

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân rút một phần kháng nghị về nội dung vụ án do chị Nguyễn Thị Hồng V có ủy quyền cho mẹ là bà Võ Thị N được quyền quyết định toàn bộ tài sản của chị V tại Việt Nam. Do đó việc bà N ký đặt cọc với bà L là bao gồm cả ý chí của chị V. Nay bà N, chị V, anh B không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà là có lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Riêng kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng Điều luật tại phần quyết định của bản án không liên quan đến vụ án tranh chấp làm cho bản án khó hiểu, xét thấy đây là lỗi đánh máy, nhưng cần phải sửa lại cho đúng quy định pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Võ Thị N được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/02/218 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn - bà Đinh Thị L khởi kiện yêu cầu bị đơn - bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán nhà tại số Đường A, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính xã J, huyện C (gọi tắt là Căn nhà Z), trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải phạt cọc, căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Giấy ủy quyền chung lâu dài ngày 04/3/2016. Bị đơn là bà N, anh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị V không đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà nêu trên và trả lại tiền cọc cùng với tiền lãi của ngân hàng; Không đồng ý phạt cọc với lý do khi ký Hợp đồng đặt cọc không được sự đồng ý của chị V. Do đó, vấn đề cần được Hội đồng xét xử xem xét tính pháp lý của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 và xác định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện hoặc vô hiệu là căn cứ để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Căn cứ "Giấy ủy quyền chung lâu dài ngày 04/3/2016" của chị Nguyễn Thị Hồng V (nay gọi tắt là Giấy ủy quyền ngày 04/3/2016) được chị V thừa nhận, do nguyên đơn cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm, có nội dung: *Điều I: chị Nguyễn Thị Hồng V chỉ định người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị N; Điều II Tôi xin trao cho người đại diện theo ủy quyền của tôi quyền làm hay thực hiện với tư cách ủy thác mà người đại diện…xét thấy thích hợp bất kỳ việc gì mang bất kỳ tính chất nào mà chính tôi có thể làm…các quyền cụ thể được quy định tại Điều III, IV, V trừ những vấn đề…không được phép làm được quy định rõ trong Giấy ủy quyền này hay theo quy định của pháp luật; Điều III, mục B Bán hay Xử lý cách khác đối với tài sản. Quyền bán, trao đổi…bao gồm …bất động sản do cá nhân tôi sở hữu…*

[2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm bà N nêu: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà và hai con có yêu cầu bà L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để làm thủ tục mua bán nhưng bà L không đồng ý, dẫn đến việc con gái là chị V không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, chị V thừa nhận Giấy ủy quyền chung lâu dài ngày 04/3/2016 là do chị thực hiện theo yêu cầu của mẹ chị để giải quyết khoản nợ với Ngân hàng của cha là ông R khi còn sống mà Căn nhà Z là tài sản đảm bảo, nhưng đồng thời lại cho rằng Giấy ủy quyền này không ủy quyền thực hiện liên quan đến Căn nhà Z là có mâu thuẫn, không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 giữa bà Đinh Thị L với bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B, chị Nguyễn Thị Hồng V đã có ủy quyền cho bà N quyết định toàn bộ tài sản của mình tại Việt Nam. Các bên thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 là nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng đất. Như vậy tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016, là đã thể hiện đầy đủ ý chí của bên bán, đảm bảo đầy đủ quyền về tài sản giao kết. Do đó, việc luật sư của bị đơn nêu Giấy ủy quyền lâu dài không có giá trị pháp lý làm cho Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ những căn cứ nêu trên cần xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 có hiệu lực pháp luật. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là bà N và anh B nêu do chị V không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán và tại Tòa án cấp phúc thẩm xác định không tiếp tục thực hiện việc mua bán Căn nhà D6/7 làm cho Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 không thể thực hiện là lỗi hoàn toàn thuộc về bên bán là bà N, anh B, chị V. Đúng ra cần phải buộc bà N, anh B, chị V cùng liên đới bồi thường tiền phạt cọc cho bên mua. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà N, anh B phải bồi thường là giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Hồng V xác định đồng ý chịu trách nhiệm với bà N, anh B trả lại tiền cọc và tiền lãi phát sinh cho nguyên đơn là thể hiện ý chí cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ của bên bán cùng với bà N, anh B; Do đó, trường hợp bà N, anh B có tranh chấp nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn liên quan đến chị V thì giải quyết bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[5] Về số tiền phía bị đơn đã nhận cọc làm 02 (Hai) lần: Lần 1 là 1.950.000.000 đồng, lần 2 là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền bà N, anh B đã nhận là 2.050.000.000 đồng, bà N cho rằng chỉ nhận tiền cọc 1.950.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng là vay, nhưng không được nguyên đơn thừa nhận.

Bà N, anh B không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh là vay, trong khi 02 bên đang trong giai đoạn thực hiện quan hệ duy nhất là mua bán nhà. Do đó cần xác định bên bán là bà N, anh B đã nhận tiền đặt cọc là 2.050.000.000 đồng của bà Đinh Thị L.

[6] Đại diện Viện kiểm sát thống nhất rút lại kháng nghị về phần này. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này. Do đó việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát là cần được chấp nhận, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; buộc bị đơn bà N, anh B trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường 01 khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Về thẩm quyền:

[7] Tại thời điểm thụ lý vụ án, nguyên đơn khởi kiện có ghi tên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Hồng V có địa chỉ cùng với địa chỉ của bị đơn tại Việt Nam. Đồng thời trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm có mời chị V theo địa chỉ của bị đơn để giải quyết vụ án. Chị V có bản tự khai ghi địa chỉ duy nhất tại Việt Nam, không thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[8] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Hồng V có mặt tại phiên tòa mới xuất trình tài liệu hiện chị là công dân nước ngoài để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là không thuộc thẩm quyền, cần được xem là tình tiết mới. Xét thấy vụ án mặc dù có liên quan đến yếu tố nước ngoài, nhưng trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đã có lời trình bày của chị V, không cần phải ủy thác tư pháp ra nước ngoài và thụ lý đúng thẩm quyền như nhận định ở trên. Căn cứ Điều 471 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: "*Vụ việc dân sự có yếu tố nước ngoài đã được một Tòa án Việt Nam thụ lý giải quyết theo quy định về thẩm quyền của Bộ luật này thì phải được Tòa án đó tiếp tục giải quyết mặc dù trong quá trình giải quyết có sự thay đổi quốc tịch, nơi cư trú, địa chỉ của các đương sự hoặc có tình tiết mới làm cho vụ việc dân sự đó thuộc thẩm quyền của Tòa án khác của Việt Nam hoặc của Tòa án nước ngoài*."

[8] Do đó, xét thấy không cần thiết phải hủy án để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nếu thấy việc hủy án không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án; không làm thay đổi nội dung vụ án; không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người liên quan. Việc hủy án chỉ làm tốn kém thêm chi phí tố tụng và thời gian giải quyết của Tòa án; thời gian của đương sự và thậm chí làm thiệt hại trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cụ thể là

tài sản hợp pháp là tiền đặt cọc đang bị phía bị đơn giữ chưa thu hồi. Đồng thời, phù hợp với ý kiến của Viện kiểm sát rút kháng nghị về phần này. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Võ Thị N.

[9] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm đối với việc áp dụng Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về trách nhiệm dân sự của Tổ hợp tác và quy định hiệu lực của cầm cố tài sản trong phần quyết định của bản án sơ thẩm là có sự nhầm lẫn. Tuy nhiên, việc áp dụng điều luật là không đúng nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần này bỏ áp dụng Điều 117 và Điều 328 Bộ Luật dân sự 2005 mà áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 quy định về Hợp đồng đặt cọc theo quy định về "Điều khoản chuyển tiếp" tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

[10] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm với nhận định như trên, án phí dân sự sơ thẩm không thay đổi. Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn - bà Võ Thị N không phải chịu

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Bộ luật tố tụng Dân sự;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng 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 Toà án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2016 giữa bà Đinh Thị L với bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B. Buộc bà Võ Thị N, anh Nguyễn Thúc B có trách nhiện liên đới thanh toán cho bà Đinh Thị L số tiền: 4.100.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm triệu đồng) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nhận đủ số tiền nêu trên, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị N và anh Nguyễn Thúc B Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn R số vào sổ: 9026/97 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/9/1997.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 19/2017/QĐ-BPKCTT ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Võ Thị N và anh Nguyễn Thúc B phải chịu là 112.100.000 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho bà Đinh Thị L số tiền 56.975.000 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022331 ngày 04/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Võ Thị N không phải chịu, bà N được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031362 ngày 25/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Châu Kim Anh