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: 375/2018/DS-PT
Ngày: 16/4/2018
V/v 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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương
Ông Nguyễn Đình Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16/4/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/DSPT ngày 09 tháng 3 năm 2016, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 21/01/2016 của Toà án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 538/2018/QĐPT-DS ngày 07/02/2018, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 926/2018/QĐPT-DS và Quyết định hoãn phiên tòa số 1176/2018/QĐ-PT ngày 05/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1703/2018/QĐ-PT ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị B1**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số 22/15 khu phố X, đường Y, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp : Ông **Nguyễn Thanh D**, sinh năm: 1975 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2010) (có mặt).

Địa chỉ: Số 113/4 Tổ X1, khu phố Y1, phường Z1, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: 2.1 Ông **Võ Anh T**, sinh năm: 1960 (có mặt).

2.2 Bà **Lê Thị B2**, sinh năm: 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông NLQ1, sinh năm : 1948

Địa chỉ: Số 22/15 khu phố X, đường Y, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: **Ông Nguyễn Thanh D**, sinh năm: 1975 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2010) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 113/4 Tổ X1, khu phố Y1, phường Z1, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà NLQ2, sinh năm: 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A18/5 tổ X3, khu phố Y3, phường Z3, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông NLQ3, sinh năm: 1997 (Có mặt).

3.4 Ông NLQ4, sinh năm: 1989 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông NLQ5, sinh năm: 1968 (Có mặt).

3.6 Bà NLQ6, sinh năm: 1967 (Đề nghị vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 15B đường X4, phường Z4, Quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông NLQ7, sinh năm: 1956 (Có mặt).

3.8 Bà NLQ8, sinh năm: 1962 (Đề nghị vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 5/16 đường X5, khu phố Y5, phường Z5, quận T5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong Đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2010, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08 tháng 6 năm 2015, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh D làm đại diện trình bày: Ngày 24/9/2010, vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 (Bên bán) và bà Nguyễn Thị B1 (Bên mua) có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, nội dung ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 đồng ý bán căn nhà số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 422^{-2}, tờ bản đồ số 07 (sơ đồ nền) có diện tích $112m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 cho bà Nguyễn Thị B1 với giá là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), phương thức thanh toán làm 03 đợt, cụ thể:

Đợt 1: Bà Nguyễn Thị B1 sẽ đặt cọc cho ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc;

Đợt 2: Bà Nguyễn Thị B1 sẽ thanh toán cho ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) sau khi ký hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng;

Đợt 3: Bà Nguyễn Thị B1 sẽ thanh toán số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) ngay sau khi ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 giao nhà đất cho bà Nguyễn Thị B1.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 24/9/2010, cùng ngày bà Nguyễn Thị B1 đã đặt cọc cho ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 có giao cho bà Nguyễn Thị B1 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/9/2003 và Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 19/8/2003. Sau khi nhận tiền cọc từ bà Nguyễn Thị B1, vợ

chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 đã trở mặt không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà các bên đã ký trước đó, đồng thời cũng không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận cho bà Nguyễn Thị B1 và bà Nguyễn Thị B1 đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Z2 tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng tại phường, ông T không thừa nhận có việc mua bán trên nên bà Nguyễn Thị B1 đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận T2 để yêu cầu ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010.

Tại các bản tự khai, biên bản đối chất và các biên bản hòa giải, đồng bị đơn ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 trình bày: Ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 không đồng ý với yêu cầu của khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1, với lý do: Thực tế giữa vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 và bà Nguyễn Thị B1 không có giao dịch mua bán căn nhà số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như không có nhận tiền số tiền 1.600.000.000 đồng từ bà Nguyễn Thị B1 mà số tiền này do bà NLQ2 nhận trực tiếp từ bà Nguyễn Thị B1. Lý do ông T có ghi, ký tên và điểm chỉ trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 là do trước đây vợ chồng ông T, bà B2 có thế chấp căn nhà số 05, Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 để bảo lãnh cho bà NLQ2 vay tiền của Phòng giao dịch số 3 – Chi nhánh Đông Sài Gòn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, do đến hạn trả nợ nhưng bà NLQ2 không có khả năng trả nợ, để có tiền trả nợ và giải chấp lấy lại bản chính giấy tờ nhà, bà NLQ2 có đưa hợp đồng đặt cọc (chưa ghi ngày và không ghi bên mua nhà đất) cho ông T, đồng thời bà NLQ2 có ghi dòng chữ và ký tên trước, với nội dung "*Tôi có nhận số tiền 1.600.000.000 đồng để trừ vào hợp đồng vay ngân hàng"* và nhờ ông T ghi tại trang thứ 03 của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010, nội dung *"Tôi đã đọc lại nội dung trên của hợp đồng trên tôi đồng ý"*, *"Tôi đã nhận đủ số tiền một tỷ sáu trăm triệu đồng (1.600.000.000 đồng)"*. Về phía bà Lê Thị B2 không thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 là của bà Lê Thị B2, tuy nhiên bà Lê Thị B2 không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà Lê Thị B2 trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh D làm đại diện trình bày: Ông NLQ1 thống nhất với nội dung và yêu cầu mà đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1 đã trình bày. Ông NLQ1 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 trình bày: Bà NLQ2 và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 có quan hệ làm ăn từ trước. Khoảng năm 2009, bà NLQ2 có nhờ vợ chồng ông T, bà B2 đứng ra thế chấp căn nhà số 05, Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền của Ngân hàng. Đến năm 2009 do đến hạn trả nợ Ngân hàng nhưng bà NLQ2 không có tiền trả nên đã cùng vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 vay tiền của bà Nguyễn Thị B1 số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng bà Nguyễn Thị B1 yêu cầu bắt buộc các bên phải ký nhận 1.600.000.000 đồng. Tại Biên bản hòa giải ngày 28/02/2012, bà NLQ2 thừa nhận có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng trên tổng số tiền 1.600.000.000 đồng theo như Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 giữa vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 và bà Nguyễn Thị B1, số tiền 600.000.000 đồng còn lại do vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 nhận. Nay bà Nguyễn Thị B1 khởi kiện thì bà NLQ2 đồng ý trả thay

cho vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 số tiền 600.000.000 đồng, riêng số tiền 1.000.000.000 đồng bà NLQ2 sẽ trả ngay cho bà Nguyễn Thị B1 ngay sau khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ3 trình bày: Ông NLQ3 là con của ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 và hiện đang cư trú cùng với bố mẹ tại địa chỉ số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Về tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B1 và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 thì sẽ do bà Nguyễn Thị B1 và vợ chồng ông Võ Anh T, Bà Lê Thị B2 tự giải quyết, NLQ3 không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án và sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ4 trình bày: Ông NLQ4 là con của ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 và hiện đang cư trú cùng với bố mẹ tại địa chỉ số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông NLQ4 nhận thấy việc hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị B1 và ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 là giả dối, không đúng với sự thật. Ông NLQ4 đề nghị Tòa án giải quyết cho ba mẹ ông được lấy lại giấy tờ nhà. Ngoài ra, ông NLQ4 không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ7 và bà NLQ8 trình bày: Trước đây vợ chồng ông NLQ7 và bà NLQ8 có khởi kiện ông Võ Anh T tại Tòa án nhân dân Quận T2 để yêu cầu ông T trả nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa các bên đã thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân Quận T2 đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2010/QĐST-DS ngày 16/7/2012, đến hạn nhưng ông T đã không thực hiện việc trả nợ nên ông NLQ7 và bà NLQ8 đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2 thi hành án. Ngày 10/8/2010, Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2 đã có Công văn số 616 ngăn chặn giao dịch nhà và đất số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26/11/2010 Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2 đã ra Quyết định số 05/QĐ-THA về việc kê biên nhà và đất số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2. Về tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B1 và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 liên quan đến căn nhà và đất số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh, ông NLQ7 và bà NLQ8 xác định không có liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án, tranh chấp trên sẽ do bà Nguyễn Thị B1 và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 tự giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6 trình bày: Trước đây vợ chồng ông NLQ5, bà NLQ6 có khởi kiện ông Võ Anh T tại Tòa án nhân dân Quận T2 để yêu cầu ông T trả nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa các bên đã thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân Quận T2 đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 56/2012/QĐST-DS ngày 16/7/2012, nội dung quyết định: Ông Võ Anh T có trách nhiệm trả cho ông NLQ5, bà NLQ6 số tiền gốc và lãi là 408.000.000 đồng, hạn chót trả nợ vào ngày 15/8/2012, đến hạn ông T đã không thực hiện việc trả nợ nên ông NLQ5, bà NLQ6 đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2 thi hành án. Hiện nay căn nhà và đất số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh đang bị kê biên theo Quyết định số 05/QĐ-THA ngày 26/11/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2. Về tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B1 và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 liên quan đến căn nhà và đất số 05 Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ

Chí Minh, ông NLQ5 và bà NLQ6 xác định không có liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án, tranh chấp trên sẽ do bà Nguyễn Thị B1 và vợ chồng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 tự giải quyết với nhau.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 21/01/2016 của Toà án nhân dân Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1.

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 ký giữa ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 và bà Nguyễn Thị B1 đối với căn nhà số 05, Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 422^{-2}, tờ bản đồ số 07 (sơ đồ nền) có diện tích 112m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2.

Buộc ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B1 số tiền 2.320.000.000đ (hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng), bao gồm tiền đặt cọc 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị B1 có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/9/2003 và Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 19/8/2003 do ông Võ Anh T đứng kê khai cho ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2.

Việc trả tiền và trả các giấy tờ được thực hiện cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị B1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 còn phải trả cho bà Nguyễn Thị B1 tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 phải chịu là 78.400.000đ (bảy mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng). Ông T, bà B2 chưa nộp án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị B1 số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 47518 ngày 05/11/2010 và số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AC/2012/03378 ngày 10/6/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2 lập.

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

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông T, bà B2 nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì vợ chồng ông T, bà B2 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1,6 tỷ đồng và tiền lãi theo bản án sơ thẩm đã xét xử.

- Bị đơn trình bày: Ông T và bà B2 không biết việc mua bán nhà, không đồng ý bán nhà và không nhận số tiền 1,6 tỷ đồng của nguyên đơn. Nguyên đơn đưa tiền 1,6 tỷ đồng cho bà NLQ2 nên bà NLQ2 là người có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận T2 xét xử sơ thẩm vào ngày 21/01/2016, đến ngày 22/01/2016, đồng bị đơn ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ3, ông NLQ5, ông NLQ7 đều có mặt. Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ hai cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, ông NLQ4 nhưng các đương sự nói trên vẫn vắng mặt. Bà NLQ6, bà NLQ8 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.[2]

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 cho rằng không có việc mua bán nhà giữa vợ chồng bị đơn và nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B1, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký kết là giả tạo nhằm che dấu cho việc vay mượn tiền, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Căn cứ thừa nhận của phía bị đơn và căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 giữa bên bán là ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 và bên mua là bà Nguyễn Thị B1 có cơ sở xác định vợ chồng ông T, bà B2 đồng ý ký tên và ký nhận số tiền 1,6 tỷ đồng trên Hợp đồng đặt cọc mua bán đối với căn nhà số 05, Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 422^{-2}, tờ bản đồ số 07 (sơ đồ nền) có diện tích $112m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 cho ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 2.500.000.000đ, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã đặt cọc cho ông T, bà B2 số tiền là 1,6 tỷ đồng. Vợ chồng ông T, bà B2 đã giao bản chính Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/9/2003 và Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 19/8/2003 cho nguyên đơn là có thật.

Việc phía bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 là hợp đồng giả cách vì bị đơn ký tên nhận tiền đặt cọc trong hợp đồng lúc ký hợp đồng ghi sẵn, bị đơn không đọc nội dung chỉ ký tờ cuối cùng nhận tiền nên không biết nội dung. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn thừa nhận chữ ký và dấu vân tay tại các trang của hợp đồng là của bị đơn và bị đơn cũng xác định là biết đọc, biết viết chữ nên có cơ sở xác định bị đơn biết nội dung hợp đồng đặt cọc và đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 24/9/2010 nên đã lăn tay ký tên từng trang của hợp đồng và phần trang cuối ghi nội dung: "Tôi đã nhận đủ số tiền một tỷ sáu trăm triệu đồng (1.600.000.000 đồng)" nên xác định bị đơn ông T, bà B2 đồng ý mua bán nhà và đã nhận cọc tiền mua bán nhà nói trên với số tiền 1.600.000.000 đồng. Đối với việc bà NLQ2 ký tên trong hợp đồng ghi nội dung: *"Tôi tên NLQ2 có chứng kiến có giao cho anh T số tiền là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng)"* có nghĩa là bà NLQ2 có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị B1 giao cho vợ chồng ông T, bà B2 số tiền 1,6 tỷ đồng tiền đặt cọc mua bán nhà. Sau đó, bà NLQ2 ghi: *"Và tôi có nhận số tiền trên là 1.600.000.000 đồng để trừ vào hợp đồng vay ngân hàng số 6280-LAV-2009"* ghi nhận số tiền 1.600.000.000 đồng bà NLQ2 ký nhận lại của ông T, bà B2 để trả nợ cho Phòng giao dịch số 3 – Chi nhánh Đông Sài Gòn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam do thời điểm này bà NLQ2 vay tiền nhưng bị đơn thế chấp nhà của bị đơn để bảo lãnh khoản vay của bà NLQ2 cho thấy việc đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã tiến hành xong, sau đó bà NLQ2 mới nhận tiền trả nợ ngân hàng để lấy Giấy tờ nhà bản chính giao cho nguyên đơn nên giao dịch nhận tiền của bà NLQ2 là giao dịch nhận tiền giữa bà NLQ2 và vợ chồng ông T, bà B2 được vợ chồng ông T, bà B2 đồng ý, không liên quan đến nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1.

Ngoài ra, bị đơn bà Lê Thị B2 cho rằng, chữ ký, chữ viết (họ và tên) và dấu vân tay của bà Lê Thị B2 trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 không phải là của bà Lê Thị B2 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà Lê Thị B2 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 là đúng, đồng thời buộc ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 phải trả lại số tiền cọc 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và phải trả tiền lãi cho nguyên đơn số tiền 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng) tính lãi từ khi đặt cọc cho đến ngày xét xử sơ thẩm cho phía nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005 và đúng với thỏa thuận giữa các bên tại mục 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đương sự đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Căn cứ Điều 148, Điều 177, Điều 227, Điều 267 và Điều 273, Điều 293, Điều 294 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91; Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2009;

- Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009;

- Căn cứ Điều 122; Điều 135; Điều 358 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

- Căn cứ 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Điều 6,7,9,30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 21/01/2016 của Tòa án nhân dân Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/9/2010 ký giữa ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 và bà Nguyễn Thị B1 đối với căn nhà số 05, Đường X2, khu phố Y2, phường Z2, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 422^{-2}, tờ bản đồ số 07 (sơ đồ nền) có diện tích $112m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2.

- Buộc ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B1 số tiền 2.320.000.000đ (hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng), bao gồm tiền đặt cọc 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị B1 có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6049/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2003 đứng tên ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/9/2003 và Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 19/8/2003 do ông Võ Anh T đứng kê khai cho ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2.

Việc trả tiền và trả các giấy tờ được thực hiện cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị B1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn ông Võ Anh T, bà Lê Thị B2 phải chịu là 78.400.000đ (bảy mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng). Ông T, bà B2 chưa nộp án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị B1 số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 47518 ngày 05/11/2010 và số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AC/2012/03378 ngày 10/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Anh T và bà Lê Thị B2 mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đương sự đã nộp theo biên lai thu số 04118 và 04119 ngày 22/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T và bà B2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T2;
- Chi cục THADS Quận T2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu