

Bản án số: 443/2020/DS-PT
Ngày: 01/6/2020
*Về việc: Chấm dứt hợp đồng
ủy quyền; hủy hợp đồng đặt cọc*

**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 Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Tuyết Loan

2. Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên

Ngày 27/4/2020 và 01/6/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2020/TLPT-DS ngày 24/02/2020, về việc “Chấm dứt hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 387/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2392/2020/QĐXXPT-DS ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1941

Địa chỉ: 64/57/10/5 NK, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Diệp Minh H, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 61 DNH, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1970

Địa chỉ: 406 Lô G, chung cư NT, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 3.14 tầng 14, Lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đào Tiến L, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 269/11/23 NT, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phan Thanh T, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.2. Bà Phan Nguyễn Thụy V, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 406 Lô G, chung cư NT, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Huỳnh L1, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 414/30 ĐVB, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 500/7 ĐVB, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 94 – 96 NQ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 2: Ông Lê Ngọc T1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 94 – 96 NQ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng Công chứng S

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng S: Ông Lê Hồng S1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 136 NTB, Phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích QB

Người phụ trách chung của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích QB: Ông Đỗ Thành NH – Phó Giám đốc (Quyết định về phân công phụ trách chung tại Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích QB số 861/QĐ-UBND-NC ngày 07/8/2019) (vắng mặt)

Địa chỉ: 301 HD, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị Bạch T2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 64/57/46C NK, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 7.10 tầng 7, Lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/7/2018, sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/3/2019 của Bà Trần Thị S và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ủy quyền cho Ông Diệp Minh H đại diện trình bày:

Trước đây, nhà nước đã thu hồi nhà, đất của Bà Trần Thị S tại địa chỉ 64/57/77A (số cũ 64/57/60) đường NKi, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và được đền bù bằng suất tái định cư một căn hộ số 3.14, tầng 4, lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo khoản 1 Điều 1 Quyết định số 712/QĐ-UBND-HKH2 ngày 11/4/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 4). Bản thân bà S đã lớn tuổi, mắc bệnh xương khớp đi lại không tiện, con cháu làm ăn xa nên bà S không thể tự mình đi lại để thực hiện đóng tiền, thuế, phí. Lúc đó, có người quen giới thiệu Bà Huỳnh L1 sẽ làm thủ tục cho bà S đứng tên căn hộ trên. Bà S đã ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 014321, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S. Sau này, bà S mới biết người bà S ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 014321 là Bà Nguyễn Thị Kim A chứ không phải Bà Huỳnh L1.

Theo chứng từ của bị đơn cung cấp thì bà S mới biết hợp đồng đặt cọc công chứng số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà S và bà Kim A. Bà S cho rằng, bà không nhận tiền cọc của bà Kim A, không đến Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà S yêu cầu:

1. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền công chứng số 014321 quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S giữa bà Nguyễn Thị Sam và Bà Nguyễn Thị Kim A.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A.

3. Buộc Bà Nguyễn Thị Kim A bàn giao căn hộ số 3.14 tầng 4, lô A, chung cư Phú Mỹ cho Bà Trần Thị S toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

Tại bản tự khai ngày 18/10/2018, bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim A ủy quyền cho Ông Đào Tiến L đại diện trình bày:

Ngày 27/6/2014, Bà Nguyễn Thị Kim A có ký Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) với Bà Trần Thị S có nội dung: Bên A hứa bán một căn hộ số 3.14, tầng 4, diện tích 80m², lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 840.000.000 đồng, hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Bà Kim A đã tận tay trao số tiền mặt cho bà S 02 lần tổng cộng là 611.500.000 đồng. Số tiền còn lại là các khoản phải đóng và nhận căn hộ, sau khi hoàn tất việc mua bán nhà xong thì bà S được nhận số tiền còn lại 50.000.000 đồng nếu diện tích không đổi (80m²). Tuy nhiên, hai bên chỉ ký hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) nhưng thực tế từ tháng 9/2014, bà Kim A đã được Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 giao nhà và bà Kim A dọn về căn nhà này sinh sống. Bà Kim A xác định bà S biết rõ việc ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc với bà Kim A chứ không phải Bà Huỳnh L1 như bà S trình bày vì sau khi ký hợp đồng trên bà S còn làm cho bà Kim A bản di chúc nếu bà S qua đời thì quyền của bà S phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà trên sẽ do bà Kim A thừa hưởng.

Bà Kim A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bởi vì thực sự bà S có hứa bán nhà và bà Kim A đã giao tiền và đã ở 05 năm nên bà Kim A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu bà S không đồng ý đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Thanh T trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của Bà Nguyễn Thị Kim A (là vợ của ông) và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 25/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Nguyễn Thụy V trình bày:

Bà cam đoan thực hiện theo phán quyết của Tòa án và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 05/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho Ông Lê Ngọc T1 đại diện trình bày:

Trên cơ sở yêu cầu công chứng và những giấy tờ về nhân thân, tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật. Công chứng viên tiếp nhận và thực hiện công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Công chứng năm 2006 và các quy định có liên quan. Tại thời điểm công chứng người tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, đã thống nhất và đồng ý với nội dung hợp đồng trước khi ký tên (điểm chỉ vào bản lưu) trước mặt công chứng viên.

Việc giao nhận tiền giữa các bên tham gia giao dịch do các bên tự thực hiện trước khi ký hợp đồng ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng có mặt cả hai bên tại trụ sở Phòng Công chứng số 2 nên bà S cho rằng không đến Phòng Công chứng số 2 để ký kết hợp đồng là không đúng sự thật. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Văn bản số 14/CV-CCSG ngày 24/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S do Ông Lê Hồng S1 đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 27/6/2014, Văn phòng Công chứng S chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 014321 giữa bà S và bà Kim A, với nội dung ủy quyền liên quan đến căn nhà 3.14, tầng 4, Lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền trên, người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến việc ủy quyền, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng ủy quyền, tự nguyện ký kết trước sự chứng kiến của công chứng viên. Việc Công chứng viên chứng nhận hợp đồng ủy quyền là phù hợp với quy định của pháp luật và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 06/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh L1 trình bày:

Bà là người giúp bà S trong việc tranh chấp với các con bên chồng về hồ sơ đền bù giải tỏa trong suốt quá trình từ năm 2009 đến 2014. Vụ việc hòa giải thành, bà S chi tiền cho các con. Bà S đi đứng không thuận tiện nên không thể ở chung cư nhưng biết bà S không có nhà nên bà đăng ký mua chung cư để bà S trả góp. Do bà S không có tiền nên bà nói với bà S bán suất tái định cư. Ông Bi giới thiệu mua bán, việc đặt cọc nhà đợt 1 bà S ký tên, nhận tiền, sau đó bà có mặt tại Văn phòng Công chứng S với bà S để bà S ký nhận tiền đợt 2. Bà xác định việc mua bán suất tái định cư giữa bà S và bà Kim A là có thật, do nhà vẫn

còn tên bà S nên ủy quyền bà Kim A làm các phần còn lại. Việc bà S yêu cầu hủy hợp đồng giữa bà S và bà Kim A là không hợp lý. Bà yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại Văn bản số 255/DVCI-KH ngày 29/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 trình bày:

Công ty đã ký hợp đồng mua bán nhà ở căn hộ số 3.14, tầng 4, thuộc tòa nhà lô A- Belleza theo hợp đồng số 0909/HĐMB-GT ngày 10/9/2014 với bà S. Người ký hợp đồng theo phạm vi ủy quyền là bà Kim A theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014321, quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 được lập tại Văn phòng Công chứng S. Tổng giá trị căn hộ đã có thuế VAT và phí bảo trì là 546.232.000 đồng. Bà S đã thanh toán số tiền 519.408.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán là 26.824.000 đồng. Công ty đã bàn giao căn hộ cho bà S theo biên bản bàn giao ngày 19/6/2014 (đính chính lại là ngày 16/9/2014), bà Kim A là người ký nhận. Công ty đã gửi thông báo số 47/TB-DVCI4-KH ngày 17/4/2018 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng bà S chưa nộp hồ sơ để cấp giấy chứng nhận. Công ty đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà S theo quy định của pháp luật, đề nghị xin được vắng mặt các buổi làm việc và xét xử.

Tại bản tự khai ngày 07/11/2018, người làm chứng Bà Phạm Thị Bạch T2 trình bày:

Bà là người giới thiệu cho bà Kim A mua căn hộ 3.14, tầng 4, lô A- Belleza, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2014, bà S có suất tái định cư nên nhờ bà môi giới bán, bà giới thiệu cho bà Kim A mua, hai bên thỏa thuận đúng giá mua bán. Bà Kim A đặt cọc trước cho bà S 50.000.000 đồng, 30 ngày sau ra công chứng bà Kim A giao đủ số tiền mua căn hộ theo hợp đồng đặt cọc và bà S giao toàn bộ giấy tờ cho bà Kim A tự thực hiện với chủ đầu tư. Bà Kim A đã được nhận nhà và ở cho đến nay. Cùng ngày, bà Kim A và bà S đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng ủy quyền đặt cọc trong tinh thần minh mẫn, đọc, hiểu rõ ký và lặn tay vào hợp đồng, bà S đã nhận đủ tiền. Bà đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 387/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân Quận 7 đã tuyên xử:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền công chứng số 014321 quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A;

Hủy Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A;

Bà Nguyễn Thị Kim A, Ông Phan Thanh T và chị Phan Nguyễn Thụy Vy có nghĩa vụ giao trả cho Bà Trần Thị S căn hộ số 3.14, tầng 4, lô A, chung cư

PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các trang thiết bị sau: Quầy bar ngăn không gian bếp; Ốp kính trắng trước quầy bar; Tủ rượu ngồi quầy bar kết hợp vách lam trang trí; Khung trần quầy bar gỗ; Cửa sắt kéo bảo vệ; Tủ thấp để lò nướng; Khung cánh bếp dưới; Tủ bếp treo; Bồn rửa chén đôi + bộ xả nước thải đôi; Vòi rửa chén đa năng + dây cấp; Lắp đặt CB30A Panasonic cấp cho bếp điện từ + kết nối hệ thống ống, điện máy hút mùi; Máy hút khử mùi 700; 02 Tủ quần áo; Kệ sách; Sào phơi đồ thông minh; Kệ Inox chén đĩa ban công; Rèm cửa các phòng; 02 bộ máy lạnh 1,5hp; 02 bộ máy nước nóng; 02 bộ thiết bị 07 món phòng WC.

Bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Kim A, ông T 1.484.341.000 đồng bao gồm tiền cọc, tiền phạt cọc 1.223.000.000 đồng, tiền bà Kim A đã đóng cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích QB là 143.140.000 đồng và 50% tiền trang trí nội thất không di chuyển được là 118.201.000 đồng.

Việc giao nhà và trả tiền được thực hiện làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà S có nghĩa vụ đóng án phí dân sự sơ thẩm 56.530.230 đồng. Do bà S là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 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.

Bà Kim A phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

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

Ngày 13/12/2019, nguyên đơn Bà Trần Thị S nộp đơn kháng cáo.

Ngày 14/12/2019, bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim A nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn Bà Trần Thị S ủy quyền cho Ông Diệp Minh H đại diện kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả số tiền đặt cọc 611.500.000 đồng và số tiền bồi thường tiền đặt cọc 611.500.000 đồng, Bởi vì: Về hành vi giao nhận tiền giữa bà S và bà Kim A không xảy ra trên thực tế. Khi bà S ký vào hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền với ý chí là ủy quyền cho Bà Huỳnh L1 thực hiện các thủ tục cho bà S đứng tên căn hộ và thực hiện các thủ tục về cho thuê căn hộ được nhận do đền bù. Khi thực hiện ký hồ sơ, thủ tục do tin tưởng bà Lan nên bà S không đọc nội dung hợp đồng trên. Mặt khác, bà S không biết bà Kim A là ai, nên việc ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc

với bà Kim A là không xuất phát từ ý chí của bà S nên không có sự tự nguyện và trung thực khi giao kết hợp đồng. Do đó, không có hành vi giao nhận tiền cọc giữa bà S và bà Kim A đồng thời bà S không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà Kim A. Lời trình bày của bà Kim A, bà Lan và bà Thúy mâu thuẫn với nhau, về việc nơi giao tiền, số tiền đặt cọc và số lần đặt cọc.

Đồng thời, yêu cầu giám định chữ ký, dấu lặn tay của bà S trong Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 014321 quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S và Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A.

+ Bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim A ủy quyền cho Ông Đào Tiến L đại diện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh L1 yêu cầu y án sơ thẩm.

+ 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Kim A rút lại toàn bộ đơn kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Kim A.

Xét hợp đồng đặt cọc số 014916 ngày 27/6/2014, thì đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc hứa mua, hứa bán nhà nên phù hợp với quy định tại Điều 358; 121 Bộ luật dân sự.

Về nội dung hợp đồng thể hiện tại Điều 1 hai bên thỏa thuận: Bên A hứa bán một căn hộ số 3.14, diện tích 80m², chung cư Phú Mỹ, với giá 840.000.000đồng và tại Điều 2, Hai bên nhìn nhận bên A đã nhận trước của bên B số tiền cho đặt cọc là 611.500.000 đồng để đảm bảo cho việc hứa mua bán căn hộ nêu trên..., phía dưới hợp đồng bà S ghi “Tôi đã đọc đồng ý”.

Mặt khác ngày 16/9/2014 bà S có đến Văn phòng Công chứng Hội Nhập tự nguyện lập di chúc trong đó, có nội dung: “Sau khi tôi qua đời thì quyền của tôi phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở nói trên sẽ do người có tên dưới đây được thừa hưởng toàn bộ là Bà Nguyễn Thị Kim A...”

Nếu không có việc thỏa thuận hứa mua bán nhà thì bà S không tự nguyện giao cho bà Kim A quản lý, sử dụng nhà số 3.14 chung cư Phú Mỹ và lập di chúc cho bà Kim A, một người theo bà S trình bày là không quen biết được hưởng quyền từ hợp đồng mua bán nhà ở (di chúc này đã bị bà S hủy ngày 24/5/2018).

Từ các chứng cứ, lập luận trên và lời khai của người làm chứng là bà Thúy về việc bà Kim A giao tiền cho bà S thì có đủ cơ sở xác định bà S có ký hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà và có nhận tiền đặt cọc của bà Kim A. Do hiện nay bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên bà S phải chịu hậu quả của việc từ chối giao kết bằng một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc hai bên đã ghi nhận trong hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Thanh T, Bà Phan Nguyễn Thụy V, Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho Ông Lê Ngọc T1 đại diện; Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích QB do Ông Đỗ Thành NH đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt. Văn phòng Công chứng S đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm Bà Nguyễn Thị Kim A ủy quyền cho Ông Đào Tiến L đại diện xin rút lại toàn bộ đơn kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không trái với các quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Kim A và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Kim A theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014321 quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S, có nội dung: Bà Trần Thị S ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Kim A được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục ký kết và nhận hợp đồng mua bán căn hộ, nhận quyết định bố trí căn hộ, đóng tiền mua căn hộ, đóng các loại thuế, phí và lệ phí; ký và làm thủ tục tiếp xúc để thay đổi diện tích căn hộ, lựa chọn căn hộ, nhận bàn giao căn hộ, ký và nhận biên bản bàn giao căn hộ, ký thanh lý hợp đồng và phụ lục hợp đồng, xin giấy phép sửa chữa căn hộ, ký hợp đồng dịch vụ, xin cấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ số 3.14, tầng 4, lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 291 – 292).

[4] Theo Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) giữa Bà Trần Thị S với Bà Nguyễn Thị Kim A có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2014 có nội dung: Bên A hứa bán và bên B hứa mua một căn hộ số 3.14, tầng 4, diện tích 80m² của lô A, chung cư

PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 840.000.000 đồng. Hai bên cùng nhìn nhận bên A đã nhận trước của bên B số tiền cho đặt cọc là 611.500.000 đồng để đảm bảo cho việc hứa mua bán căn hộ nêu trên tại Điều 1. Ngay sau khi nhận và nhận giấy chủ quyền căn hộ, bên B sẽ giao đủ tiền còn lại cho bên A. Nếu bên A sau khi đã được công nhận chủ quyền đối với căn hộ nêu trên mà không bán cho bên B như đã cam kết thì bên A phải trả lại cho bên B số tiền gấp hai lần số tiền nhận đặt cọc. Nếu bên B không mua căn hộ nêu trên nữa thì bên B chịu mất số tiền đặt cọc đã đưa cho bên A (bút lục số 159 – 161).

[5] Xét, Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 014321 quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S và Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A đều thể hiện, tại phần ký tên Bà Trần Thị S có ghi “Tôi đã đọc đồng ý” và có chứng nhận của Công chứng viên. Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 12/9/2018, người đại diện theo ủy quyền của bà S trình bày “...bà Lan lừa dối bà S ra Văn phòng Công chứng S để ký văn bản mà bà S không biết là văn bản gì... và tin tưởng nên bà S không đọc” và tại đơn kháng cáo bà S trình bày “khi tôi ký vào các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền với ý chí là ủy quyền cho Bà Huỳnh L1 thực hiện các thủ tục cho tôi đứng tên căn hộ...”. Ngoài việc ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà S còn lập Di chúc có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Hội Nhập ngày 16/9/2014, với nội dung “Sau khi tôi qua đời thì quyền của tôi phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở nói trên sẽ do người có tên dưới đây được thừa hưởng toàn bộ là Bà Nguyễn Thị Kim A...”. Như vậy, nếu không có việc thỏa thuận Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà), thì bà S không tự nguyện giao cho bà Kim A quản lý, sử dụng nhà số 3.14 chung cư Phú Mỹ và lập di chúc cho bà Kim A (Di chúc này đã bị bà S hủy ngày 24/5/2018).

Do đó, bà S ủy quyền cho ông Hòa đại diện cho rằng, chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc nêu trên không phải của bà S nên yêu cầu giám định là không có căn cứ. Đồng thời, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc nêu trên là văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Phòng Công chứng nên không phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Xét, Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định tại Điều 122 và 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] Xét, tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A, có nội dung hai bên thỏa thuận bà S đã nhận trước của bà Kim A số tiền cho đặt cọc là 611.500.000 đồng để đảm bảo cho việc hứa mua bán căn hộ.

Như vậy, tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện, bà S đã nhận của bà Kim A số tiền đặt cọc là 611.500.000 đồng là phù hợp với người làm chứng Bà Phạm Thị Bạch T2. Do đó, bà S ủy quyền cho ông Hòa đại diện kháng cáo cho rằng, lời khai của bà Kim A, bà Lan, bà Thúy mâu thuẫn và bà S không nhận của bà Kim A số tiền đặt cọc là 611.500.000 đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[8] Án sơ thẩm nhận định, bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên bà S phải chịu hậu quả của việc từ chối giao kết hợp đồng bằng một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự, là có căn cứ nên giữ nguyên.

[9] Án sơ thẩm tuyên xử, bà Kim A, ông T và bà V có nghĩa vụ giao trả cho bà S căn hộ và các trang thiết bị nhưng không ghi cụ thể chủng loại, kích thước... nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp. Đồng thời, án sơ thẩm tuyên, việc giao nhà và trả tiền được thực hiện làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là không cần thiết và không phù hợp với Luật Thi hành án dân sự.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực thi hành.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Kim A và giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà S trên 60 tuổi, là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I; khoản 1 Điều 26 và 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.

[13] Bà Kim A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 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.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121; Điều 122; Điều 358; Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2005 và 357; Điều 468 và Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 và khoản 4 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 S.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Kim A.

3. Giữ nguyên bản án số 387/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có bổ sung).

3.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền công chứng số 014321 quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng S giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A.

3.2. Hủy Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà) số 014916 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị S và Bà Nguyễn Thị Kim A.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim A, Ông Phan Thanh T và Bà Phan Nguyễn Thụy V có nghĩa vụ giao trả cho Bà Trần Thị S căn hộ số 3.14, tầng 4, lô A, chung cư PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các trang thiết bị sau: 02 Quầy bar ngăn không gian bếp, có kích thước dài 2m, rộng 0,45m, cao 1,1m (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi mặt cửa bên trong sơn màu trắng); 02 Ốp kính trắng mặt trước quầy bar, có kích thước dài 2m, cao 1,1m (kính ghép cường lực sơn trắng); 01 cái Tủ rượu ngồi quầy bar kết hợp vách lam trang trí, có kích thước dài 0,6m, rộng 0,45m, cao 2,4m (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi); 01 Khung trần quầy bar gỗ, có kích thước dài 2m, rộng 0,45m, cao 0,60m (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi); 01 bộ Cửa sắt kéo bảo vệ, có kích thước rộng 1,2m, cao 2,4m (cửa kéo); Tủ thấp để lò nướng, có kích thước dài 2,5m, rộng 0,61m, cao 0,79m (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi); Khung cánh bếp dưới, có kích thước dài 3,6m, cao 0,79m (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi); Tủ bếp treo, có kích thước dài 3,6m, rộng 0,38m, cao 0,8m (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi mặt cửa sơn màu trắng); 01 Bồn rửa chén đôi + bộ xả nước thải đôi (Inox 304 loại dày); 01 bộ Vòi rửa chén đa năng + dây cấp (Inox 304 loại tốt); 01 gói Lắp đặt CB30A Panasonic cấp cho bếp điện từ + kết nối hệ thống ống, điện máy hút mùi (Kết nối CB bếp từ, máy hút mùi vật tư gồm: CB30A, dây điện nguồn 4.0 có dây te, ống luồn dây điện); 01 cái Máy hút khử mùi 700 (Electrolux); 02 Tủ quần áo (gỗ ghép tự nhiên vân gỗ sồi); Kệ sách, có kích thước dài 2,7m, rộng 0,4m, cao 2,4m (gỗ ghép tự nhiên trong cửa sơn màu trắng); 01 bộ Sào phơi đồ thông minh (sào thanh Inox 304); 01 Kệ Inox chén đĩa ban công, có kích thước dài 1m, rộng 0,3m, cao 1,2m (Inox 304 loại dày); Rèm cửa các phòng (rèm cuộn chống nắng); 02 bộ máy lạnh 1,5hp (Panasonic); 02 bộ máy nước nóng (trực tiếp); 02 bộ thiết bị 07 món phòng WC (Inox 304).

3.4 Bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Kim A, ông T 1.484.341.000đ (một tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi một ngàn đồng) bao gồm tiền cọc, tiền phạt cọc 1.223.000.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu đồng); tiền bà Kim A đã đóng cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích QB là 143.140.000đ (một trăm bốn mươi ba triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng) và 50% tiền trang trí nội thất không di chuyển được là 118.201.000đ (một trăm mười tám triệu hai trăm lẻ một ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí cho Bà Trần Thị S.
- Bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí cho Bà Trần Thị S.
- Bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu án phí là 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 Nguyễn Thị Kim A nộp theo biên lai thu số 0032091 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 7;
- TAND Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường