

**TOÀ 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: 266/2020/DS-PT  
Ngày: 07/5/2020  
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**

*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Lưu Trường Sanh
2. Bà Huỳnh Thị Như Hà

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy - Cán bộ 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 Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 07/5/2020, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án sơ thẩm số 855/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thụy Thanh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1302/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 và Thông báo thời gian địa điểm mở lại phiên Tòa số 3025/2020/TB-TA ngày 06 tháng 4 năm 2020, giữa:

*Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Xuân P**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Đường T, phường T, quận Tân Quý, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông **Chu Văn H**, sinh năm 1952

Địa chỉ: Đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

**Bà Phan Thụy Thanh T**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Xuân P**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Đường T, phường T, quận Tân Quý, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2018)

*Người làm chứng:*

1/ Ông **Nguyễn Văn K1**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Đường P, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Trương Thị P**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Đường P, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Nguyễn Thọ K2**, sinh năm 1978

4/ Bà **Nguyễn Thị Thanh S**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Đường T, phường Tân Sơn Nhì, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*(Các bên đương sự có mặt tại phiên Tòa, những người làm chứng vắng mặt.)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Căn nhà tọa lạc tại địa chỉ đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Trần Tiến N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ GCN: CH08900 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/10/2010, đến ngày 14/01/2013 thì nhà đất trên đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thọ K2 và bà Nguyễn Thị Thanh S. Ngày 11/06/2018 nhà đất trên đã được cập nhật đăng bộ sang tên cho ông Chu Văn H.

Ngày 26/4/2018, ông Nguyễn Xuân P và ông Chu Văn H ký kết hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc căn nhà đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận, giá trị mua bán căn nhà là 4.780.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông P và vợ là bà Phan Thụy Thanh T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông H. Hai bên thỏa thuận, ngày 11/5/2018 ký kết hợp đồng mua bán tại phòng công chứng sẽ giao số tiền 4.550.000.000 đồng; ngày 12/5/2018 bên bán giao nhà và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng. Ngày 05/05/2018 ông P ký hợp đồng mua bán nhà đất, giấy nhận cọc với ông Võ Văn C để mua căn nhà đường L, phường T, quận T và đã đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 29/5/2018 bà Đinh Hương Anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

đối với nhà đất tọa lạc tại đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P.

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 04/5/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn cho xem bản chính giấy tờ nhà nhưng phía bị đơn nói rằng do đi gấp nên không mang theo và hẹn 02 ngày sau sẽ đưa cho nguyên đơn xem, do đang cần nhà gấp để ở và tin tưởng bị đơn nên nguyên đơn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Hai ngày sau ông Nguyễn Văn K1 là người môi giới căn nhà có đưa giấy tờ nhà cho nguyên đơn xem, sau khi xem nguyên đơn phát hiện ra căn nhà số 427/2/6 nhưng trong hợp đồng đặt cọc lại ghi là 247/6/2; trên giấy tờ nhà cấp 4 nhưng trên thực tế nhà có một trệt, một lầu là vi phạm xây dựng nên sẽ không hoàn công được; chủ sở hữu của căn nhà không phải là bị đơn. Nhận thấy bị đơn không trung thực trong việc mua bán căn nhà, nên đầu tháng 05/2018 nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn để yêu cầu được nhận lại tiền cọc, chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý, nói cứ làm theo hợp đồng. Do đang cần nhà gấp để ở nên ngày 29/5/2018 vợ chồng nguyên đơn đã mua căn nhà đường L, phường T, quận T và đã được cập nhật vào ngày 06/6/2018 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH07490 ngày 30/8/2010. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 26/4/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho vợ chồng nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình bị đơn trả tiền cọc, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày: Vào tháng 02/2018 bị đơn có mua căn nhà đường T, quận T của ông Nguyễn Thọ K2 và bà Nguyễn Thị Thanh S với giá 1.000.000.000 đồng. Bị đơn đã giao đủ tiền và nhận nhà vào tháng 3/2018, đến ngày 11/6/2018 thì được cập nhật sang tên bị đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08900 ngày 11/10/2010. Ngày 25/4/2018 qua sự giới thiệu của người môi giới là ông Nguyễn Văn K1, vợ chồng nguyên đơn có đến xem nhà và đồng ý mua. Qua ngày 26/4/2018 nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc và nguyên đơn đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bị đơn. Các bên thống nhất ngày ra công chứng là ngày 11/5/2018 và giao nhà vào ngày 12/5/2018. Đầu tháng 05/2018 nguyên đơn gọi điện thoại thông báo là không tiếp tục hợp đồng và đòi lại tiền cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Trong hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc có ghi rõ nếu bên B (bên mua) thay đổi ý kiến không mua nữa thì sẽ mất cọc, không được quyền đòi lại và không được quyền khiếu nại. Nên việc nguyên đơn vi phạm hợp đồng thì phải chịu mất cọc. Việc giao dịch mua bán căn nhà trên với nguyên đơn chỉ

có bị đơn, nên một mình bị đơn sẽ chịu trách nhiệm giải quyết với vợ chồng nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Thụy Thanh T ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân P trình bày: Bà T là vợ của ông Nguyễn Xuân P, bà T thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn K1 trình bày: Biết vợ chồng nguyên đơn đang tìm căn nhà để mua, ông có giới thiệu và dẫn vợ chồng nguyên đơn đến xem căn nhà địa chỉ đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 25/4/2018. Sang ngày 26/4/2018 thì nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc, trước khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn không yêu cầu xem giấy tờ nhà, chỉ hỏi bị đơn và bị đơn xác nhận là có giấy tờ nhà đất đầy đủ, hợp pháp. Một ngày sau ông có đưa bản photo giấy tờ nhà cho vợ chồng nguyên đơn để đi hỏi thủ tục vay tiền ngân hàng và đồng thời vợ chồng nguyên đơn có đi xem căn nhà khác và đã mua căn nhà ở đường L, quận T. Sau đó vợ chồng nguyên đơn có nhờ ông xin bị đơn trả lại tiền cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Chữ viết trong hợp đồng mua bán nhà giấy đặt cọc ngày 26/4/2018 là của ông, do sơ suất ông đã ghi sai địa chỉ căn nhà là 247/6/2. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Bà Trương Thị P trình bày: Biết vợ chồng nguyên đơn đang tìm căn nhà để mua, bà giới thiệu vợ chồng nguyên đơn với ông Nguyễn Văn K1 tên thường gọi là T, sau đó bà cùng với vợ chồng nguyên đơn và ông K đến xem căn nhà tại địa chỉ đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 25/4/2018. Sáng ngày 26/4/2018 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc và bà chứng kiến nguyên đơn giao số tiền 200.000.000 đồng cho bị đơn, lúc đó bà T vợ nguyên đơn có yêu cầu được xem giấy tờ nhà nhưng bị đơn nói quên mang theo, hứa chiều cùng ngày đưa giấy tờ nhà cho nguyên đơn, sau đó có đưa hay không bà không biết. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Thanh S và ông Nguyễn Thọ K2 trình bày: Vào khoảng đầu tháng 02/2018 ông bà có nhận tiền cọc của ông H là 150.000.000 đồng để bán căn nhà đường T, phường T, quận T với giá 1.000.000.000 đồng. Đến giữa tháng 03/2018 ông H thanh toán tiếp số tiền 820.000.000 đồng và ông bà đã giao nhà cho ông H. Ngày 25/5/2018 ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm, ông H thanh toán số tiền 30.000.000 đồng còn lại cho ông bà. Ông bà không còn liên quan gì đến căn nhà trên. Do bận công việc nên ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 855/2019/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Xuân P đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 26/4/2018 và yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

2/ Về án phí: Ông Nguyễn Xuân P phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0029244 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Ông P còn phải nộp số tiền là 5.000.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 17/12/2019, Tòa án nhân dân quận B nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Xuân P và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Thụy Thanh T. Nội dung đơn kháng cáo ông P và bà H cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn hoàn trả số tiền cọc 200.000.000đ cho ông bà.

Ngày 15/01/2020, nguyên đơn nộp đơn rút đơn kháng cáo.

Ngày 12/12/2019, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-DS. Nội dung kháng nghị như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 855/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc giữa các bên vô hiệu và buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thụy Thanh T trình bày nội dung kháng cáo: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc chấm dứt việc mua bán nhà giữa các bên và bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000đ ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Nguyên đơn – ông Nguyễn Xuân P trình bày: ngày 17/12/2019 ông nộp đơn kháng cáo nhưng vì lý do kháng cáo quá hạn luật định nên ngày 15/01/2010 ông đã rút đơn kháng cáo, coi như không có kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B.

- Bị đơn – ông Chu Văn H trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát thì đề nghị xét miễn án phí dân sự sơ thẩm vì bị đơn là người trên 60 tuổi.

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quan điểm như kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân quận B. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả số tiền cọc 200.000.000đ cho nguyên đơn.

### **XÉT THẤY:**

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 nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: các bên đương sự đều có mặt tại phiên tòa. Đối với những người làm chứng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm, do đó việc những người làm chứng vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thụy Thanh T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1]. Căn cứ lời khai thống nhất của các bên đương sự phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện: Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Trần Tiến N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ GCN: CH08900 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/10/2010. Đến ngày 14/01/2013 thì nhà đất trên đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thọ K2 và bà Nguyễn Thị Thanh S. Ngày 25/5/2018 ông Khang và bà Sương ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Chu Văn H, ngày 11/06/2018 nhà đất trên đã được cập nhật sang tên ông Chu Văn H.

[2.2].Ngày 26/4/2018, ông H lập hợp đồng viết tay bán căn nhà đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Xuân P và đã nhận tiền cọc của ông P 200.000.000đ.

[2.3].Xét “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” ngày 26/4/2018, nội dung các bên thỏa thuận: ông H bán cho ông P căn nhà đường T, phường T, quận T diện tích: 3,95m x18m, giá chuyển nhượng là 4.780.000.000đ (bốn tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng); ngay khi ký hợp đồng trên ông P giao cho ông H 200.000.000đ tiền đặt cọc; ngày 15/5/2018, các bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông P giao cho ông H số tiền 4.550.000.000đ; giao nhà ngày 18/5/2018. Đây là giao kết nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên.

[2.4].Tuy nhiên, vào thời điểm các bên ký “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” và tiến hành đặt cọc ngày 26/4/2018 thì căn nhà đường T, phường T, quận T đang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Thọ K2 và bà Nguyễn Thị Thanh S. Ngày 25/5/2018, ông K2 và bà S mới chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H và đến ngày 11/06/2018 nhà đất trên mới được cập nhật sang tên ông Chu Văn H. Trong khi tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận thời gian các bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là ngày 15/5/2018.

[2.5]. Do đó việc thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà giữa ông H và ông P đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở 2014 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.Như vậy, việc ông P yêu cầu ông H trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ cần được chấp nhận. Do các bên không có yêu cầu bồi thường nên Tòa không xét.

[2.6].Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.7].Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[2.8].Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có đề nghị miễn án phí. Xét, bị đơn thuộc trường hợp được xét miễn án phí theo qui

định của Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án do đó bị đơn được miễn nộp án phí.

[2.9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thụy Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí DSPT 300.000 ( ba trăm nghìn) đồng cho bà T.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở 2014 ; Điều 117, 123, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thụy Thanh T và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 855/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1 Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất giấy đặt cọc ký ngày 26/4/2018 giữa ông Chu Văn H với ông Nguyễn Xuân P vô hiệu. Buộc ông Chu Văn H phải trả cho ông Nguyễn Xuân P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn 5.000.000 đ (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2018/0029244 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phan Thụy Thanh T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0064860 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.



Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các qui 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 Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- VKSND Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

Hoàn lại cho nguyên đơn 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2018/0029244 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phan Thụy Thanh T 300.000đ (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0064860 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các qui 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 Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;

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

- VKSND Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**